

# **Selgers opplysningsplikt for naboforhold, historiske hendelser og liknende ikke-fysiske omstendigheter etter avhendingslovens § 3-7**



Universitetet i Oslo  
Det juridiske fakultet

Kandidatnummer: 513  
Leveringsfrist: 25.11.11

Til sammen 15 058 ord

22.11.2011

# Innholdsfortegnelse

<b>1</b>	<b><u>INNLEDNING .....</u></b>	<b><u>1</u></b>
1.1	Problemstilling og avgrensning av oppgaven .....	1
1.2	Om avhendingslovens § 3-7 og den videre fremstilling .....	1
<b>2</b>	<b><u>HENSYNENE BAK OPPLYSNINGSPLIKTEN .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
<b>3</b>	<b><u>OMSTENDIGHETER VED EIENDOMMEN SOM KJØPER HADDE GRUNN TIL Å REGNE MED Å BLI OPPLYST OM .....</u></b>	<b><u>5</u></b>
3.1	Generelt om de ulike vilkårene i bestemmelsen .....	5
3.1.1	Innledning .....	5
3.1.2	Omstendigheter .....	5
3.1.3	Hva kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om .....	6
3.1.4	Tilknytningsvilkåret "ved egedomen" .....	7
3.1.5	Innvirkningsvilkåret .....	8
3.2	Naboforhold .....	8
3.2.1	Generelle bemerkninger .....	8
3.2.1	Konfliktforhold .....	10
3.2.2	Dyrehold .....	13
3.2.3	Intime opplysninger om naboer, herunder forholdet til straffelovens regler om ærekrenkelser og vernet om privatlivets fred .....	14
3.2.3.1	Innledning .....	14
3.2.3.2	Straffbare opplysninger .....	15
3.2.3.3	Opplysninger som kan gis uten straffansvar .....	16
3.2.3.4	Andre hensyn av betydning .....	18
3.2.3.5	Oppsummering .....	18
3.3	Leieforhold .....	19
3.4	Historiske hendelser .....	20
3.5	Andre omstendigheter .....	24

3.6	Har kjøperens personlige preferanser betydning? .....	29
<b><u>4</u></b>	<b><u>HVA SELGER KJENTE ELLER MÅTTE KJENNE TIL .....</u></b>	<b><u>33</u></b>
<b><u>5</u></b>	<b><u>UNNTAKET FOR KJØPERS KUNNSKAP .....</u></b>	<b><u>36</u></b>
5.1	Innledning.....	36
5.2	Nærmere om avhl.§ 3-10 tredje ledd.....	37
5.2.1	Innledning .....	37
5.2.2	Forholdet til første ledd – ”kjente eller måtte kjenne til” .....	37
5.2.3	Forholdet til andre ledd - ”burde vorte kjent med” .....	39
<b><u>6</u></b>	<b><u>MANGELBEFØYELSER SOM FØLGE AV MANGLENDE OPPLYSNINGER OM SLIKE FORHOLD .....</u></b>	<b><u>40</u></b>
6.1	Innledning.....	40
6.2	Prisavslag.....	40
6.3	Heving.....	41
6.3.1	Innledning .....	41
6.3.2	Vilkåret om vesentlig kontraktsbrudd .....	41
6.4	Erstatning .....	44
6.4.1	Hva kan kreves erstattet?.....	44
6.4.2	Erstatning for direkte tap .....	44
6.4.3	Erstatning for indirekte tap .....	45
6.4.4	Erstatning for ikke-økonomisk tap .....	47
<b><u>7</u></b>	<b><u>LITTERATURLISTE .....</u></b>	<b><u>50</u></b>

# **1 Innledning**

## **1.1 Problemstilling og avgrensning av oppgaven**

Problemstillingen i oppgaven er hvor langt selgeren plikter å opplyse kjøper om naboforhold, historiske hendelser og lignende ikke-fysiske omstendigheter ved salg av fast eiendom. Oppgaven tar sikte på å redegjøre for omfanget av opplysningsplikten for slike ikke-fysiske mangler, hvor det ikke nødvendigvis er noe galt med eiendommen som sådan, men hvor det aktuelle forhold rammer bruken av eiendommen på annet vis, for eksempel ved redusert trivsel.

Oppgaven avgrenses dermed mot en drøftelse av opplysningspliktens rekkevidde for fysiske mangler som for eksempel sopp og råteskader, samt arealmangler.

En avgrensning trekkes også mot rådighetsmangler som følge av reguleringer og rettsmangler hvor kjøper ikke har fått slik rett til eiendommen ovenfor tredjemann som avtalt. Selv om slike forhold ikke er fysiske i seg selv, reiser de spørsmål av en annen karakter, og vil derfor ikke behandles.

I tillegg til å vurdere hvorvidt det foreligger en mangel som følge av brudd på opplysningsplikten, vil det i oppgaven også gjøre rede for kjøpers mangelbeføyelser når det er konstatert at slik mangel foreligger. Det vil her bli fokusert på de mangelbeføyelsene som er aktuelle for slike mangler som denne oppgaven behandler.

## **1.2 Om avhendingslovens § 3-7 og den videre fremstilling**

Avhendingslovens § 3-7 regulerer manglende opplysning om eiendommen, og lyder som følger:

*”Eigedomen har mangel dersom kjøparen ikkje har fått opplysning om omstende ved eigedomen som seljaren kjente eller måtte kjenne til, og som kjøparen hadde grunn til å rekne med å få. Dette gjeld likevel berre dersom ein kan gå ut i frå at det har verka inn på avtala at opplysning ikkje vart gitt. ”*

Begrepet ”omstende” er et vidt begrep, som bevisst ble valgt av lovgiver for å ”unngå at nokon med urette oppfattar ei meir spesifisert opprekning som ei avgrensing med omsyn til kva for opplysningar seljarens plikt gjeld”.<sup>1</sup>

Mest praktisk er bestemmelsen for fysiske feil ved boligen, for eksempel fuktskader, råte og skadedyr. Begrepet omfatter imidlertid langt flere omstendigheter enn dette, og som eksempel er det i forarbeidene nevnt at opplysninger om naboforhold kan komme inn under bestemmelsen. Også tidligere hendelser på eiendommen, som et drap, kan være omfattet av opplysningsplikten. I juridisk teori er det noe uenighet om hvor langt opplysningsplikten strekker seg for slike typer omstendigheter.

Hensynene bak opplysningsplikten vil bli behandlet i kapittel 2.

Etter bestemmelsens første punktum skal selger opplyse om omstendigheter ved eiendommen som han kjente eller burde kjenne til, og som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Kriteriet om at kjøper måtte ha grunn til å regne med å få opplysning blir behandlet i kapittel 3, og er den mest sentrale delen i avhandlingen. Kravet om at den manglende opplysning må ha innvirket på avtalen, som følger av annet punktum, vil også bli vurdert her.

Vilkåret om at selger kjente eller måtte kjenne til omstendigheten blir behandlet i kapittel 4.

Deretter vil kjøperens undersøkelsesplikt etter § 3-10 og dennes forhold til § 3-7 behandles i kapittel 5, og avslutningsvis vil det i kapittel 6 bli gjort rede for kjøperens mangelføyerelser dersom det foreligger mangel som følge av brudd på opplysningsplikten for omstendigheter som denne oppgaven behandler.

---

<sup>1</sup> Ot.prp. nr 66 (1990-1991) s 88-89.

## 2 Hensynene bak opplysningsplikten

For lettere å kunne gjøre rede for hvilke omstendigheter selger plikter å opplyse om, er det viktig å forstå formålet med opplysningsplikten. I det følgende vil det bli gjort rede for hvorfor selger har en plikt til å opplyse om enkelte omstendigheter ved eiendommen – og om denne begrunnelsen også omfatter de særlige omstendighetene som denne oppgaven behandler

Opplysningsplikten ved avhending av fast eiendom er i forarbeidene omtalt som ”svært sentral”<sup>2</sup>, og bestemmelsen om opplysningsplikt i avhendingslova § 3-7 bygger på alminnelige kontraktsrettlige krav om lojalitet i kontraktsforhold<sup>3</sup>. Selger pålegges å få alle kortene på bordet før en avtale inngås, slik at avtaleinngåelsen skjer på en så redelig og lojal måte som mulig og sikrer at kjøper får det produktet han forventer.

Den viktigste konsekvensen av en opplysningsplikt for selger, er at det medfører at en omstendighet ved eiendommen som ellers ikke ville vært en mangel, allikevel blir det fordi selger ikke har opplyst om noe han kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å bli opplyst om.

Opplysningsplikten slår dessuten igjennom ovenfor tilfeller hvor selger har tatt visse forbehold, jf. avhl. § 3-9. Et slikt forbehold er typisk at eiendommen ”selges som den er”. Fra selgers side tas slike forbehold ofte for å unngå et potensielt mangelansvar for omstendigheter ved eiendommen han ikke kjenner til. Selgers behov for slik beskyttelse er imidlertid ivaretatt selv om opplysningsplikten slår igjennom, fordi det etter § 3-7 er et krav om at selger ”kjente eller måtte kjenne til” omstendigheten. Dersom selger har slik kunnskap om omstendigheten er det heller ingen grunn til å beskytte ham gjennom muligheten til å ta forbehold. Selger kan dermed ikke omgå kravet om lojalitet ved å selge eiendommen ”som den er” eller med liknende forbehold.

---

<sup>2</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990 – 1991) s. 88.

<sup>3</sup> Anderssen (2008) s. 143.

Hensynene bak selgers opplysningsplikt har også en prosessbesparende side. Ved å pålegge selger en bred opplysningsplikt sparer man domstolene for en rekke søksmål om mangler og mangelspørsmål som unngås ved at kjøper får orientering før avtalen inngås. Jo mer omfattende denne opplysningsplikten er, jo færre situasjoner vil komme som en overraskelse på kjøper og lede til eventuelle søksmål.

For slike forhold som denne oppgaven behandler, kan opplysningsplikten være særlig verdifull. Kjøp av fast eiendom er, til tross for den betydelige investeringen det ofte innebærer, blant de mest forhastede kjøp man gjør. Selv om man gjerne har planlagt selve kjøpet lenge vil det ofte gå svært kort tid fra man ser eiendommen for første gang og til avtalen er inngått. Det vil ofte ikke være anledning til å foreta mer enn en overflatisk undersøkelse av eiendommen – og omstendigheter som historiske hendelser, naboforhold og liknende ville som regel ikke blitt avdekket selv om kjøper hadde hatt bedre tid til undersøkelser. Opplysningsplikten blir derfor særlig viktig for slike forhold, da den ofte vil være kjøpers eneste mulighet til å få rede på forholdet, og dermed få et så riktig bilde av eiendommen som mulig før avtale inngås.

### **3 Omstendigheter ved eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om**

#### **3.1 Generelt om de ulike vilkårene i bestemmelsen**

##### **3.1.1 Innledning**

Selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7 gjelder for omstendigheter ved eiendommen som kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Det må være snakk om en ”omstendighet ved eiendommen”, og denne må videre være av en slik art at kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om den. Det må videre ha innvirket på avtalen at opplysning ikke ble gitt.

Innledningsvis vil det de ulike vilkårene i bestemmelsen bli generelt behandlet, før de fra punkt 3.2 og utover vil bli anvendt på de ulike omstendigheter som denne oppgaven behandler.

##### **3.1.2 Omstendigheter**

Som nevnt innledningsvis er ”omstende”-begrepet et bevisst valg av lovgiver for å unngå at en mer konkret oppramsning blir ansett som uttømmende for hvilke forhold selger plikter å opplyse om. Det er antatt at det ikke ligger noen begrensning i begrepet ”omstende”, og at dette kan omfatte alle slags forhold ved eiendommen.<sup>4</sup> Med en slik bruk av begrepet ville det i utgangspunktet kun være opp til fantasien å sette grenser for hva som kan være et ”omstende” etter avhl. § 3-7, og følgelig ville det også være tilnærmet umulig for en selger å vite hva man bør opplyse om. Begrepet må derfor sees i sammenheng med vilkåret om at det kun er omstendigheter som kjøper har grunn til å regne med å få, selger plikter å opplyse om.

---

<sup>4</sup> Martinussen (2007) s. 134.



### 3.1.3 Hva kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om

I følge forarbeidene er dette opplysninger som det i seg selv vil ha en del å si for kjøper å få. Det er de opplysninger kjøpere flest hadde grunn til å regne med å få, som er utgangspunktet for vurderingen. Dersom en konkret kjøper legger vekt på andre ting enn folk flest, vil han som regel ikke ha grunn til å regne med å få opplysning, se nærmere om dette under pkt. 3.6.

Hvis selgeren med god grunn kan gå ut i fra at opplysningen allerede er kjent, vil kjøper ikke ha grunn til å regne med å få den.<sup>5</sup> Ved vurderingen kan flere momenter komme inn. Blant annet skal det legges vekt på hvem som er parter – hvis selger er et dødsbo vil ikke kjøper ha like stor grunn til å regne med å få opplysninger.<sup>6</sup> Dersom det er gitt opplysninger i prospekt eller liknende må det vurderes om det gir kjøper grunnlag for å forvente ytterligere opplysninger.

En dom fra Eidsivating lagmannsrett<sup>7</sup> kan tjene som eksempel på hvordan ulike momenter blir tillagt vekt. I saken ble det lagt vekt på at selger var et dødsbo, og at den eneste av loddeierne som hadde tilknytning til huset, var en gammel og sykkelig dame. Retten la til grunn at dette måtte bidra til å redusere forventningene til opplysninger om byggtekniske forhold. Dette kunne kanskje stilt seg annerledes for historiske hendelser – her vil en eldre selger som har hatt lang tilknytning til eiendommen, kanskje gi større grunn til å forvente opplysninger om hendelser langt tilbake i tid enn hva tilfellet er for en yngre selger med kort tilknytningstid.

I tillegg var det i salgsdokumentene gitt klare advarsler om fundamenteringsfeil. Retten mente at dette var et moment som tilsa at kjøper ikke hadde grunn til å forvente at selger uoppfordret skulle gi nærmere opplysninger om den praktiske håndteringen av disse.

---

<sup>5</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89.

<sup>6</sup> Anderssen (2008) s. 158.

<sup>7</sup> LE-2005-165841

### 3.1.4 Tilknytningsvilkåret "ved egedomen".

I tillegg til at det aktuelle forhold må være en "omstendighet" som kjøperen har grunn til å regne med å få opplysning om, er det et vilkår om at denne omstendigheten må ha en viss tilknytning til eiendommen for at det skal foreligge opplysningsplikt, jf. ordlyden "ved egedomen".

Ofte vil det være uproblematisk om den aktuelle omstendighet har en tilstrekkelig tilknytning til eiendommen, men det kan tenkes grensetilfeller. Utfordringen blir da å trekke grensen mot omstendigheter som ikke kan knyttes til eiendommen.

Ordlyden "ved egedomen" må forstås slik at grensen for tilknytning også kan omfatte ytre omstendigheter, som ikke nødvendigvis befinner seg på selve eiendommen. Naboforhold vil for eksempel være en slik ytre omstendighet, da de har en tilknytning til eiendommen selv om de ikke rent faktisk befinner seg på eiendommen som sådan. Plikten til å opplyse er dermed ikke begrenset til omstendigheter som finnes innenfor eiendommens fire vegger, eller innenfor den aktuelle eiendomsgrensen. Også ikke-fysiske omstendigheter, som denne oppgaven behandler, kan derfor være omstendigheter "ved egedomen".

I en dom fra Gulating lagmannsrett fra 2002 ble dette vilkåret drøftet.<sup>8</sup> Saken gjaldt hvorvidt manglende opplysning om et konsesjonskrav kunne anses som et "omstende ved egedomen". Det spesielle her var at konsesjon ville avhenge av den enkelte kjøpers individuelle forhold. Forholdet gjelder riktignok en rådighetsmangel som faller utenfor denne oppgaven, men vurderingen av tilknytningsvilkåret har likevel interesse.

Det ble i dommen lagt til grunn at opplysning ikke var gitt, men retten uttalte at den ikke kunne se "at krav om konsesjon som i foreliggende sak vil avhenge av den enkelte kjøpers individuelle forhold, kan anses som et "omstende ved egedomen" som selger selv har opplysningsplikt om etter avhendingsloven § 3-7." Denne dommen taler for at tilknytningen i utgangspunktet må avgrenses mot omstendigheter som avhenger av

---

<sup>8</sup> LG-2001-212

individuelle forhold på kjøpers side. Også dette må imidlertid sees i sammenheng med hva kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om. Se mer om betydningen av kjøperens individuelle forhold under pkt. 3.6.

### 3.1.5 Innvirkningsvilkåret

Etter avhl. § 3-7 annet punktum vil selgers brudd på opplysningsplikt bare kunne gjøres gjeldende som mangel dersom det kan antas at den manglende opplysning har virket inn på avtalen. Det vil være tilfellet dersom avtalen ikke hadde blitt inngått eller hadde blitt inngått på andre vilkår, for eksempel til lavere pris, dersom kjøper hadde fått opplysning om den aktuelle omstendigheten.

Det er hva opplysningen ville ha betydd for avtalen på avtaletidspunktet, som er avgjørende. Dersom kjøper ikke ville brydd seg om forholdet ved avtaletidspunktet, men først i ettertid ser det som en mulighet til å inngå en annen avtale eller kreve prisavslag, er vilkåret ikke oppfylt.<sup>9</sup> Det samme gjelder hvis forholdet må antas å ikke ha hatt betydning på avtaletidspunktet, men først på grunn av senere utvikling får betydning for kjøper.<sup>10</sup> Dersom det kan antas at kjøper ved avtaleinngåelsen ikke ville brydd seg om at boligen tidligere var åsted for et drap, men først senere finner dette ubehagelig, vil altså ikke vilkåret være oppfylt.

## 3.2 Naboforhold

### 3.2.1 Generelle bemerkninger

Det følger som nevnt av forarbeidene til avhendingslova at naboforhold kan være en omstendighet det er plikt å opplyse om,<sup>11</sup> noe som reiser spørsmålet hvilke slike forhold det kan kreves opplyst om, og hvor eventuelt grensen skal gå. I det følgende vil flere

---

<sup>9</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 90.

<sup>10</sup> Lovkommentar ved Ernst Nordtveit, note (29)

<sup>11</sup> Ot.prp. nr. 66 (1990-1991) s. 89.

ulike konkrete typetilfelle vedrørende naboforhold som kan tenkes å gi grunnlag for opplysningsplikt, bli drøftet opp imot reglene om selgers opplysningsplikt etter avhl. § 3-7. Noen generelle bemerkninger om opplysningsplikt for naboforhold er det allikevel verdt å nevne innledningsvis.

Selgers opplysningsplikt er som nevnt begrenset til opplysninger kjøper ”hadde grunn til å regne med å få”. Et nærliggende spørsmål er da hvilke opplysninger vedrørende naboforholdene kjøper har grunn til å regne med å få, og hvilke kriterier som ligger til grunn for å oppfylle vilkåret.

Man kan som nevnt ovenfor se bort i fra naboforhold som selger kunne regne med var velkjente for kjøper. Dette reiser spørsmålet om hvilke naboforhold selger kan regne med at kjøper kjenner til. Ofte vil naboforhold være noe som ikke er allment kjent, slik at selger må ha et konkret grunnlag for med god grunn kunne gå ut i fra at kjøper kjenner til forholdet. Dette vil rent unntaksvis være aktuelt, for eksempel der kjøper allerede tilhører nabolaget. Kjøper skal for eksempel flytte fra øverste til nederste etasje i en blokk, på grunn av samlivsbrudd eller handikap, og det har i blokken vært store konflikter om f.eks. fordeling av felleskostnader. I et slikt tilfelle kan nok selger med god grunn anta at kjøper er kjent med dette, men den store hovedregelen må være at naboforhold er forhold de færreste kjøpere kjenner inngående på forhånd.

For det andre kan det by på problemer å trekke grenser for hva som regnes som nabolaget, og dermed er opplysningspliktig. Utgangspunktet må være en tolkning av om omstendigheten er ”ved egedomen”, som er et av kriteriene for at omstendigheten er opplysningspliktig.

Dette reiser noen særlige problemer i forhold til den type omstendigheter denne oppgaven behandler. Blant annet vil det være av betydning å finne ut om et naboforhold som vil være å betrakte som et ”omstende” har tilstrekkelig tilknytning til den aktuelle eiendommen. Hvis det for eksempel anses opplysningspliktig at naboboligen vegg i vegg er klubbhuset til en kontroversiell motorsykelklubb, vil det også foreligge opplysningsplikt dersom klubbhuset ligger tvers over gata? Eller et kvartal unna?

Her som ellers må vurderingen ta utgangspunkt i hva kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Jo større nærhet til eiendommen, jo større grunn vil kjøper ha for å få opplysning, og det vil også for slike tilfeller bli tale om en konkret vurdering.

### 3.2.1 Konfliktforhold

En praktisk problemstilling er hvorvidt selgers konflikter med naboer, disses konflikter med hverandre eller annen utagerende oppførsel blant naboene er opplysningspliktig.

I en dom fra Borgarting lagmannsrett fra 2000 var det ikke opplyst om en konkret hendelse mellom to av naboene hvor det hadde blitt skutt med luftvåpen og politiet hadde blitt tilkalt. Retten kom til at det ikke forelå manglende opplysninger, men utalte at unnlatelse av å gi opplysning om konfliktforhold mellom naboer i særlige tilfeller kan representere en mangel. Ifølge dommen er det imidlertid ikke all dårlig adferd hos naboene kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om slik dette begrepet skal forstås i loven.<sup>12</sup> I vurderingen av hvilke forhold som er gjenstand for opplysningsplikt, uttaler retten: ”At det generelt sett er dårlig forhold mellom noen av naboene, og at dette av og til gir seg høylytt uttrykk, kan ikke være nok til at det foreligger en mangel i avhendingslovens forstand eller at selgerne har en opplysningsplikt”<sup>13</sup>.

Lagmannsretten begrunner ikke konkret hvorfor det ikke forelå opplysningsplikt i dette tilfellet, men argumentasjonen som brukes, kan tyde på at det skyldes både det at forholdet ikke ble ansett som alvorlig nok til å medføre opplysningsplikt, og at det ser ut til å ha vært et engangstilfelle. Dette må sees i sammenheng, slik at årsaken til at det ikke var alvorlig nok, i stor grad skyldes at det var et engangstilfelle. Det er nærliggende å forstå dommen slik at det må være en viss grad alvorlighet (overstige ”dårlig forhold”) ved forholdet og i tillegg må denne alvorligheten vedvare over et visst tidsrom (gi seg utslag oftere og/eller lengre enn ”av og til”). Dersom det hadde vært

---

<sup>12</sup> RG-2001-643

<sup>13</sup> RG 2001 643

flere slike episoder, hadde alvorlighetsgraden økt, og det hadde vært mer nærliggende å konkludere med at selger pliktet å opplyse om forholdet.

Mange av de samme vurderingene ble lagt til grunn i en annen dom i samme lagmannsrett året etter.<sup>14</sup> Bakgrunnen for tvisten var at det utviklet seg et konfliktforhold mellom kjøper og den ene naboen i borettslaget. Naboen, i dommen omtalt som ”C”, bodde i leiligheten under og var arkitekt. Konflikten oppsto som følge av uenighet om dekning av byggekostnader, fordeling av areal med mere i forbindelse med et byggeprosjekt i borettslaget. Naboen hadde gjennom sitt virke som arkitekt vært involvert i prosjektet også før overdragelsen, noe som også hadde skapt en konflikt mellom ham og selger. På bakgrunn av at borettslaget var lite, og at alle beboerne var involvert i prosjektet, hevdet kjøper at selger hadde en plikt til å varsle om naboens reaksjonsmønster i konflikter, da hun måtte forstå at det ville oppstå konflikter som følge av hennes væremåte.

Retten kom etter en konkret vurdering til at det ikke forelå opplysningsplikt om forholdet. Det ble lagt til grunn at naboen ”ved flere anledninger opptrådte hissig og pågående overfor naboer. Konfliktene hadde imidlertid grunnlag i interessedvister. C hadde nedlagt en betydelig arbeidsinnsats, som naboene ikke var villig til å betale for i slik utstrekning han mente seg berettiget til”.

Retten la videre til grunn at det konfliktforhold som etter hvert oppsto mellom kjøper og naboen, ikke var særlig egnet til å belyse naboforholdet ved overdragelsen, og at den etter hvert alvorlige konflikten også måtte sees i sammenheng med kjøperens håndtering av situasjonen. Retten kom til at forholdet ved avtaleinngåelsen ikke var av en slik art at det forelå opplysningsplikt, da det ikke var bevist at naboen hadde opptrådt på en måte som ”klart atskiller seg fra hva man fra tid til annen kan oppleve i et slikt tett naboforhold”. I vurderingen ble det lagt vekt på at naboens kone hadde blitt valgt til styreleder kort tid etter overdragelsen, noe retten mente ikke ville skjedd dersom naboen ikke evnet å opptre på en sosialt akseptert måte.

---

<sup>14</sup> LB-2001-01424.

Retten vurderte også om en eventuell opplysning ville innvirket på kjøpet. Retten kom til at det ikke var sannsynlig at kjøper, ”som åpenbart er en ressurssterk person, ville ha unnlatt å kjøpe leiligheten, eller ha gitt et lavere bud” dersom opplysning hadde blitt gitt.

Noen momenter man kan lese av dommen er at forholdet må ”klart” skille seg fra det man kan oppleve i tette naboforhold, det må være noe særegent med akkurat dette naboforholdet dersom det skal gi grunnlag for opplysningsplikt. Det er også relevant hvordan kjøperen har håndtert situasjonen, dersom denne kan legges til last for deler av årsaken til konflikten taler dette for at forholdet ikke er opplysningspliktig. Motsatt – dersom konflikten kun skyldes den aktuelle naboen, er det større grunn til å gi opplysning. Selger bør da forstå at konflikten også kan ramme kjøper, i motsetning til når den er rent personlig, og det er grunn til å tro at den vil ”forsvinne” når en av partene i konflikten (selger) forsvinner.

En eldre dom fra 1987, avsagt av Tune herredsrett, kan gi en illustrasjon på hvilke forhold som er av en slik art at kjøper har grunn til å regne med å få opplysning.<sup>15</sup>

Saken gjaldt heving av et kjøp av leilighet i en firemannsbolig. I saken hadde selgeren unnlatt å opplyse om naboen i etasjen over. Det heter i sammendraget at ”beboeren D av leiligheten over A og B hadde en livsførsel som gjorde A og Bs leilighet ubeboelig”. Naboen kastet søppel ned i hagen, det rant urin ned fra leiligheten og ytterdøren måtte hele tiden stå åpen for lufting slik at gangen skulle kunne anvendes. Naboen livsførsel hadde ikke endret seg etter kontraktinngåelsen, og ved å holde tilbake så relevant informasjon for kjøperne mente retten at selger hadde opptrådt så kritikkverdig at han ikke kunne påberope seg rett etter kontrakten. Dommen er riktignok avsagt før avhendingslova trådte i kraft og er derfor løst etter avtalelovens § 36. Det må være klart at et slikt tilfelle også ville vært gjenstand for opplysningsplikt etter § 3-7, og at dette er opplysninger som kjøper har grunn til å regne med å få.

---

<sup>15</sup> RG-1987-987

### 3.2.2 Dyrehold

Dyrehold kan under gitte omstendigheter være et forhold som medfører opplysningsplikt for selger.<sup>16</sup> Hvor den nærmere grensen for at forholdet er omfattet av selgersopplýsningsplikt skal gå, er ikke klart, men det må kunne antas at dyreholdet må være av en slik art at det påvirker eller er egnet til å påvirke bruken av den aktuelle eiendommen på noen måte. Slike påvirkninger kan være sjenerende lyder, lukt eller ødeleggelser på eiendommen som følge av naboens dyrehold. Bergsåker nevner eksempler som ”gneldrende bikkjer og galende haner, illeluktende dyrehold og annen generende virksomhet i nabolaget”.<sup>17</sup>

Hvor grensen for opplysningsplikt for dyrehold skal gå, er ikke konkret vurdert av domstolene. Noe veiledning kan imidlertid hentes i andre lover. Både borettslagsloven, eierseksjonsloven og husleieloven inneholder regler om dyrehold. Av lovenes bestemmelser i henholdsvis § 5-11 (4), § 19 sjette ledd og § 5-2 annet ledd er det fastslått at brukeren kan holde dyr selv om det er forbud mot det, dersom dyreholdet har ”gode grunner” for seg og ikke er ”til ulempe” for de andre brukerne av eiendommen. Alle disse lovenes bestemmelser regulerer dyreholdet i forhold til naboene, jf. uttrykket ”til ulempe” for de andre brukerne av eiendommen, og for husleielovens del også utleieren.

Hvor mye ulempe som må tåles, skal etter disse bestemmelsene veies opp imot hvor gode grunner dyreeieren har for dyreholdet – er det for eksempel snakk om førerhund vil naboene måtte tåle større ulempe<sup>18</sup>. Det er allikevel trolig slik at ulempen uansett må være av et visst omfang<sup>19</sup>.

Gode grunner taler for at dersom et dyrehold er ”til ulempe” for naboene etter disse lovbestemmelsene, kan det også være en opplysning en kjøper har grunn til å regne med

---

<sup>16</sup> Martinussen (2007) s. 137.

<sup>17</sup> Bergsåker (2003) s. 196.

<sup>18</sup> Lovkommentar til burettslagslova ved Kåre Lilleholt, note 288.

<sup>19</sup> Lovkommentar til eierseksjonsloven ved Christian Fr. Wyller, note 254.



å få etter avhendingslovas § 3-7. Dette må i alle tilfeller gjelde motsatt – dersom dyreholdet anses akseptabelt etter de ovennevnte lovbestemmelser, vil det heller ikke foreligge grunn til å regne med opplysning for kjøper.

Det kan her være grunn til å ta et forbehold. Selv om en ulempe er så stor at den normalt ikke ville vært godtatt (og det forutsettes her at den ville vært omfattet av opplysningsplikten), men allikevel godtas på grunn av dyreeierens spesielle situasjon, er det ingen grunn til at det derfor kan unntas opplysning. Kjøperen bør da selv kunne ta stilling til om han ønsker en slik ”ulempe” i sitt nabolag, og den avveiningen som ellers må tas mellom dyreeieren og de som allerede bor der, har ikke samme relevans overfor en som vil ha anledning til å velge bort denne ulempen.

### 3.2.3 Intime opplysninger om naboer, herunder forholdet til straffelovens regler om ærekrenkelser og vernet om privatlivets fred

#### 3.2.3.1 Innledning

Selv om naboforhold kan være en omstendighet som selger plikter å opplyse om, vil det ikke være alle opplysninger om naboene kjøper har grunn til å regne med å få. Noe som må tas i betraktning når man vurderer rekkevidden av opplysningsplikt om naboforhold er hensynet til de aktuelle naboene. I forhold til intime opplysninger om naboer og naboforhold reises det en del særlige spørsmål i forhold til noen av straffelovens regler. For eksempel inneholder straffelovens kapittel 23 bestemmelser om ærekrenkelser, og straffelovens § 390 inneholder et vern for privatlivets fred.

Man kan tenke seg et eksempel der kjøper er en småbarnsfamilie, og den nærmeste nabo er en straffedømt pedofil som har sonet sin straff. Er dette en omstendighet ved eiendommen som omfattes av selgers opplysningsplikt? Fra kjøpers ståsted vil dette i mange tilfeller være en omstendighet som kan være avgjørende for om avtale vil bli inngått, men på den annen side har man hensynet til naboen som har sonet sin straff og vil være ferdig med saken. Og hva hvis naboen ble frikjent, men ryktene fremdeles går?

Disse avveiningene vil bli gjort rede for i det følgende, hvor det først vil bli vurdert hvilke opplysninger det er straffbart å gi, hvilke opplysninger som går klar av straffebestemmelsene, og til sist om det kan tenkes hensyn utover de strafferettslige som påvirker hva selger plikter å opplyse om.

### 3.2.3.2 Straffbare opplysninger

Et nærliggende spørsmål er hvorvidt kjøper kan ha grunn til å regne med å få opplysninger som det kan være straffbart for selgeren å gi. Dette ville i så fall innebære en vanskelig situasjon for selger, som ved å gi opplysningene risikerer straff, men ved å unnlate å gi dem risikerer mangelansvar. I et slikt tilfelle kan ikke de privatrettslige reglene oppstille et krav om at folk begår straffbare handlinger, så opplysning som for selgeren kan medføre overtredelse av straffebestemmelser, har ikke kjøper grunn til å regne med å få. Trolig har selger også en viss margin ved tilfeller hvor det er tvilsomt om en opplysning kan rammes av et straffebud.<sup>20</sup> Reglene om ærekrenkelser, som vil bli nærmere redegjort for i det følgende, går i korte trekk ut på at det i utgangspunktet er straffbart å krenke en annens omdømme. Det er imidlertid et unntak for ærekrenkelser som er sanne, så lenge det foreligger en god grunn til å fremme dem. Uten slik – aktverdig – grunn kan også sanne ærekrenkelser være straffbare.

Etter straffelovens § 247 er det blant annet straffbart å ”ved ord eller handling opptre på en måte som er egnet til å skade en annens gode navn og rykte”. Dersom en selger utleverer sin nabo til potensielle kjøpere, kan det tenkes omfattet av bestemmelsen. Det er i denne sammenheng avgjørende om opplysningene «etter sitt innhold er egnet til å skade en annens gode navn og rykte, ikke om det er mer eller mindre usannsynlig at noen vil tro på beskyldningene»<sup>21</sup>. Videre er det ikke avgjørende om naboen har et ”dårlig rykte” fra før. Selv ytringer som rammer tidligere straffedømte omfattes av bestemmelsen dersom ytringen ikke kan bevises, noe som typisk vil være tilfellet dersom ytringen gjelder et annet forhold enn det vedkommende ble domfelt for.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Martinussen (2007) s. 137.

<sup>21</sup> RT-1972-1357

<sup>22</sup> RT-1970-1087.

I eksemplet ovenfor med den tidligere pedofildømte naboen vil denne dermed være vernet mot opplysninger rundt forhold han ikke er dømt for – for eksempel mistanke om gjentakelse og liknende.

### 3.2.3.3 Opplysninger som kan gis uten straffansvar

Hva så med opplysninger om det faktiske forhold vedkommende er dømt – og har sonet – for? Straffelovens § 249 nr. 1 – ofte omtalt som ”sannhetsgrunnsetningen” – innebærer at man ikke kan straffes for en ærekrenkelse som er sann. Dersom vedkommende er dømt vil dette være nok til å anse det pådømte forhold som sant – og han vil i utgangspunktet ikke være vernet mot opplysninger om dette.

Det følger imidlertid et unntak av bestemmelsens pkt. 2, som fastslår at beskyldningen allikevel kan være straffbar dersom det ikke er noen aktverdig grunn til å fremsette den, eller dersom den ellers er utilbørlig, for eksempel på grunn av formen eller måten den er fremsatt på.

Spørsmålet om det forelå aktverdig grunn til å opplyse kjøper om forholdet og spørsmålet om den måten opplysningen ble fremsatt på er utilbørlig, har nær sammenheng. Høyesterett har uttalt at ”det må skje en totalvurdering av på den ene side de interesser fremgangsmåten kunne tjene, og på den annen side den belastning en slik fremgangsmåte betyr for den som det går ut over”.<sup>23</sup> I en senere dom ble det uttalt at utilbørlighetsvurderingen er den sentrale, og at spørsmålet om aktverdig grunn inngår i den vurderingen som et ”ikke uvesentlig element”.<sup>24</sup>

Ved spørsmålet om ærekrenkelsen omfattes av unntaket i § 249 nr 2 og således er straffri, skal det foretas en helhetsvurdering hvor flere momenter kan ha betydning.<sup>25</sup> Et moment kan være hvordan opplysningen ble gitt - ved at slike opplysninger gis nokså

---

<sup>23</sup> RT-1986-1307 s. 1311.

<sup>24</sup> RT-1999-1742

<sup>25</sup> Lovkommentar til straffeloven ved Magnus Matningsdal, note (1984).

diskret og ikke annonseres i annonser, prospekt eller liknende, vil en slik opplysning ikke bli like belastende for naboen, noe som kan tale for at det ikke veier tyngre enn hensynet til at en potensiell kjøper selv får ta stilling til om han ønsker en slik nabo. Videre er det et moment hvem som får opplysningen – at opplysningen for eksempel kun gis til de som ønsker å delta i budrunden, reduserer omfanget av den krets som blir opplyst. Dermed rammer ikke opplysningen så hardt som hva tilfellet ville vært om opplysning ble gitt til alle på visning, eller for å strekke det ekstra langt: i annonsen. Det kan også ha betydning hvor langt tilbake forholdet ligger – dersom den dømte nylig har sluppet ut av fengsel, vil det være mindre grunn til å holde tilbake opplysning enn hvis det er tale om et forhold langt tilbake i tid, og den straffedømte i ettertid har oppført seg eksemplarisk.

Spørsmålet blir så, forutsatt at opplysningen gis på en tilbørlig måte, om kjøpers behov for opplysninger er en aktverdig grunn. I vurderingen må det vektlegges hvor stor betydning opplysningen vil ha for kjøper, og det vil her som ellers som hovedregel være avgjørende hva kjøpere flest legger vekt på. Selger trenger ikke å vite om opplysningen vil være viktig å få for den konkrete kjøper, for at det skal være tale om aktverdig grunn. Dersom det er tale om en opplysning som ville hatt betydning for ”en ikke ubetydelig gruppe kjøpere”,<sup>26</sup> men som viser seg ikke å bety noe for den konkrete kjøper, kan det likevel være tale om en aktverdig grunn. Dersom opplysningen er av en slik art at den vil være viktig for kjøper – noe som gjerne vil være tilfellet i eksemplet hvor kjøper er en småbarnsfamilie og naboen er en straffedømt pedofil – kan det altså foreligge aktverdig grunn. Det vil med andre ord påvirke den strafferettslige vurderingen om opplysningen er slik at kjøper har behov for å få den. Jo større behov kjøper har for å få opplysningen – jo mer aktverdig grunn til å gi den. Dersom opplysningen for eksempel gis for å hevne seg, vil det ikke være tale om aktverdig grunn, med mindre det også foreligger en objektiv grunn til å gi opplysningen. I så fall vil selgers personlige motiver ikke være avgjørende.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> Se LB-2010-53470 og drøftelsen under pkt 3.4.

<sup>27</sup> Lovkommentar til straffeloven ved Magnus Matningsdal, note (1984)

#### 3.2.3.4 Andre hensyn av betydning

Hensynet til naboen når det gjelder ærekrenkelser, er én ting, men vurderingen må også sees i en større sammenheng. Kan det være andre hensyn utover de strafferettslige som kan påvirke vurderingen for hva selger plikter å opplyse om?

Tidligere straffedømte pedofile må jo også ha en plass å bo – og dersom det oppsettes en plikt til å varsle kjøpere om slike naboer, kan dette få konsekvenser utover den enkelte nabo. En opplysningsplikt for slike forhold kan tenkes å føre til at denne type naboer og andre grupper som kan tenkes å være mindre ønskelige naboer – Bergsåker nevner som eksempel sosialinstitusjon med natteuro som en mulig opplysningspliktig nabo<sup>28</sup> - påvirker interessen og prisen for eiendommen. Dette kan videre føre til at slike grupper erklæres uønsket som naboer og som verst tenkelige konsekvens kan man tenke seg et tydelig klasseskille i samfunnet, med ”ghettoer” hvor de mest upopulære gruppene blir samlet.

Saken kan bli en annen dersom kjøper etterspør informasjonen. Som drøftelsen over viser, vil selger ha anledning til å informere, og en nærmere vurdering av selgers plikt i slike tilfeller følger under pkt. 3.6.

#### 3.2.3.5 Oppsummering

Etter den foregående drøftelsen kan det altså i noen tilfeller være anledning for selger å opplyse om intime forhold på naboens side uten å rammes av straffebestemmelser. Forutsetningen er at opplysningene er sanne (kan bevises), at de er gitt på en tilbørlig måte, og at det foreligger en aktverdig grunn for å gi dem. En plikt til å gi slike opplysninger kan derimot ikke oppstilles, all den tid de potensielle konsekvensene av en slik plikt må sies å være vesentlig større enn betydningen for kjøper av å få slike opplysninger. Selv om opplysningene ikke vil være straffbare, kan det altså være andre hensyn som kommer inn i vurderingen for hva kjøper har grunn til å regne med å bli

---

<sup>28</sup> Bergsåker (2003) s. 195 - 196.

opplyst om. Dersom opplysningene på bakgrunn av en alminnelig oppfatning av hva som vil være urimelig å spre, eller det foreligger mer generelle hensyn som overgår hensynet til kjøperen, vil omstendigheten ikke være omfattet av opplysningsplikten, uavhengig av den strafferettslige vurderingen.

### 3.3 Leieforhold

Ved salg av eiendom er det ikke uvanlig at det følger et eller flere leieforhold med på kjøpet. Det kan forekomme både ved salg av næringsbygg som brukes til utleie, og ved salg av boliger med et leieobjekt i for eksempel sokkeletasjen. At eiendommen helt eller delvis er bortleid, skal det selvfølgelig opplyses om, men et særlig spørsmål i forbindelse med leieforhold tilknyttet eiendommen er i hvilken grad kjøper har grunn til å regne med å få konkrete opplysninger om leietakerne som følger med eiendommen.

Et leieforhold har flere likheter med et naboforhold, og kjøper må i begge tilfellene i større eller mindre grad forholde seg til både sine naboer og sine leieboere. Man skulle derfor tro at mange av hensynene som gjelder for opplysningsplikt vedrørende naboforhold, også vil gjelde ved leieforhold. Det er imidlertid én vesentlig forskjell som gjør at opplysningsplikten må vurderes forskjellig. Kjøper kan ikke velge sine naboer men har i større grad mulighet til å påvirke hvem han ønsker å ha som leieboer gjennom å si opp eller heve kontrakten. Heve kontrakten kan kjøper som utleier alltid gjøre dersom det foreligger vesentlig mislighold, mens oppsigelsesadgangen kommer an på om det er tale om en tidsbestemt eller en tidsubestemt leiekontrakt. Dette skulle tale for en høyere terskel hva gjelder kjøperens forventning til å få opplysninger om leietakere, men på den andre siden vil kjøper på grunn av kontraktsforholdet dem i mellom i større grad være nødt til å forholde seg til leietaker enn hva tilfellet er med en nabo, og derfor også ha et større behov for opplysninger om leietaker. At en kontrakt kan heves eller sies opp i enkelte tilfeller, betyr heller ikke at en slik løsning er uproblematisk.

Leietakere har etter husleieloven et sterkt oppsigelsesvern, så både for oppsigelser og hevingstilfeller kan utleier risikere å måtte gå veien innom både rettssystemet og namsmannen før leietaker er ute av leieobjektet. Alt i alt har derfor kjøper grunn til å

regne med å få opplysninger som knytter seg til kontraktsforholdet, i tillegg til omstendigheter som ville vært opplysningspliktig etter de hensyn som begrunner opplysningsplikt for enkelte naboforhold, jf. punkt 6.1.1.

Det er antatt at leietakers betalingsmislighold er en omstendighet som kjøper har grunn til å regne med å bli opplyst om.<sup>29</sup> Dette ble lagt til grunn i en avgjørelse fra husleietvistutvalget, hvor det ble uttalt at ”betalingsmislighold i leieforholdet er et forhold som vil være av generell interesse for en kjøper å få kjennskap til, jf. avhendingsloven § 3-7 og som klageren dermed plikter å opplyse om”.

Tilsvarende må gjelde for andre typer mislighold fra leietaker, for eksempel misligholdt vedlikeholdsplikt, kontraktsstridig bruksoverlatelse til andre eller bruk av leieobjektet i strid med avtalen. Dersom misligholdet har gjentatt seg, er det større grunn til å opplyse om det. Dersom leietaker kun har misligholdt sine plikter ved én anledning, for så å rette seg etter utleiers klage, vil det foreligge langt mindre grunn til å anta at misligholdet vil fortsette etter at eiendommen er solgt, og følgelig også mindre grunn for kjøper til å regne med å få opplysning om forholdet.

### 3.4 Historiske hendelser

Ved vurderingen av hvilke omstendigheter selger må opplyse om, blir det også et spørsmål om dette kan gjelde historiske hendelser ved eiendommen.

Bergsåker mener at eiendommens historie kan være av slik art at den medfører opplysningsplikt for selgeren. Som eksempler på historiske hendelser som etter omstendighetene kan gi grunnlag for opplysningsplikt, nevnes alvorlige forbrytelser og selvmord.<sup>30</sup> Lilleholt mener imidlertid at Bergsåker ”dreg opplysningsplikta urimeleg langt” når han nevner selvmord på eiendommen,<sup>31</sup> et syn som også deles av

---

<sup>29</sup> Avgjørelse i husleietvistutvalget, Sak nr: 2007/46.

<sup>30</sup> Bergsåker (2003) s. 200

<sup>31</sup> Lilleholt (2001) s. 136 note 186.

Martinussen<sup>32</sup> og Anderssen.<sup>33</sup> Martinussen går lengst i å mene at også den omstendighet at det tidligere har blitt begått drap - ikke bare selvmord - hører under privatlivets fred og således ikke omfattes av opplysningsplikten.

Spørsmålet om slike historiske forhold som nevnt ovenfor kan være omfattet av selgers opplysningsplikt, har ikke vært oppe i Høyesterett, men det finnes noe underrettspraksis.

I en dom fra Hålogaland lagmannsrett<sup>34</sup> fra 2006 ble det forhold at to lik hadde ligget uvanlig lenge, ansett som en omstendighet som selger pliktet å opplyse om. Det lå ikke noe kriminelt bak dødsfallene, men etter en konkret vurdering kom retten til at forholdet var omfattet av selgers opplysningsplikt.

I denne saken hvor situasjonen var at kjøper ikke hadde fått opplysning om verken liklukten eller forholdene som lå bak, var det blant annet spørsmål om hvorvidt boligen hadde blitt vanskeligere å omsette som følge av det renommé den hadde fått på grunn av forholdet. At likene hadde ligget uoppdaget i lengre tid, hadde medført omtale i lokalavisene. Det fremgikk av politiets åsteds- og undersøkelsesrapport at det ved funnet tydet på at likene kan ha ligget i stua ca to uker eller mer. Begge likene var svært forråtnet og ugjenkjennelige, ifølge rapporten. I beskrivelsen heter det at ”likenes grad av forråtnelse og tilstedeværelse og utvikling av insekter og krypdyr, tyder på at begge avdøde har ligget lenge...” Det forelå ingen kriminelle forhold bak dødsfallene. Selv om retten ikke anså det som bevist at boligens verdi var redusert på grunn av forholdet, var likevel den omstendighet at likene hadde ligget lenge før de ble funnet, noe kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning om. Retten uttalte at selger måtte ”forstå at lik som har ligget såpass lenge inne i en lukket bolig kan medføre sterk lukt som det er vanskelig å bli kvitt. Dette var en opplysning Kristin Mørch (kjøper, min anm.) hadde grunn til å regne med å få”.

---

<sup>32</sup> Martinussen (2007) s. 137

<sup>33</sup> Anderssen (2008) s. 146.

<sup>34</sup> LH-2006-08832



Det var opplyst om at huset var salg fra dødsbo, men det var etter rettens mening ikke tilstrekkelig når det forelå slike særlige omstendigheter som i denne saken.

Det skal nevnes at rettens vurdering knyttet seg opp til at forholdet hadde medført luktproblemer, og det er derfor ikke sikkert det hadde foreligget opplysningsplikt hvis det hadde vært klart at det ikke var luktproblemer. Rettens argumentasjon tyder etter min mening på at forholdet uansett var omfattet av opplysningsplikten. Det fremgår i uttalelsen som er sitert ovenfor, at kjøper har grunn til å regne med opplysning om forholdet fordi det *kan* medføre sterk lukt. Det er det forhold at de avdøde hadde ligget lenge som vurderes, både i forhold til selgers kunnskap og hva kjøper hadde grunn til å regne med å bli opplyst om, hvilket det er nærliggende å forstå slik at opplysningsplikten knytter seg til dette forholdet – ikke selve lukten (selv om denne etter alt å dømme isolert sett også ville vært gjenstand for opplysningsplikt).

I en forholdsvis ny dom fra Borgarting lagmannsrett var spørsmålet om selger hadde plikt til å opplyse om at boligen var åsted for et meget omtalt trippeldrap to år tidligere. Retten kom til at dette var en omstendighet som ble omfattet av avhendingslova § 3-7.

<sup>35</sup> Retten uttaler at det er ”et « omstende » ved eiendommen som kjøper har grunn til å regne med å få opplyst at det er begått et så vidt dramatisk og mye omtalt trippeldrap på tre søstre, den ene bare 13 år gammel, for kun noe over to år før salget. Det vil ta en god stund før en slik bolig i nabolaget ikke lenger forbindes med hendelsen, selv om minnet om hendelsen nok raskere vil blekne dersom eiendommen som her i en mellomperiode har hatt ny eier. Opplysningsplikten bør i denne situasjonen verne om kjøpers mulighet til å oppnå trivsel og ro i sin nye bolig også på et følelsesmessig plan”.

Av rettens vurdering kan man se at det legges vekt på at omstendigheten var ”så vidt dramatisk”, i tillegg til den omtalen drapene fikk i media. Dette bidrar etter rettens mening til at det vil ta lang tid før boligen ikke lengre ville bli forbundet med hendelsen i nabolaget, noe som kan tenkes belastende for kjøper all den tid boligen for eksempel omtales blant naboene som ”trippeldrapshuset” eller liknende. I denne saken hadde riktignok ikke boligen fått et populærnavn blant mediene, noe som har vært tilfelle i flere andre omtalte drapssaker – blant annet ble eiendommen fra drapene i Søndre Land

---

<sup>35</sup> LB-2010-53470

omtalt i flere medier som ”dødens gård”.<sup>36</sup> En slik merkelapp ville nok økt belastningen ytterligere.

Hensynet til at kjøper måtte få mulighet til å trives og oppnå ro i sitt nye hjem ”også på et følelsesmessig plan”, talte for at opplysning måtte gis. Her fremgår det uttrykkelig at også følelsesmessige omstendigheter kan føre til mangel ved manglende opplysning.

Retten legger også vekt på den korte tiden mellom drapene skjedde og kjøpet av boligen. Dette har sammenheng med at når tiden går, vil eiendommens tilknytning til det aktuelle forholdet svekkes. Eiendommen kan for eksempel som påpekt av retten ha hatt ulike eiere i mellomtiden som har satt sitt preg på den, og med dette bidratt til at tilknytningen blir svakere.

Det ble også bemerket at det i denne konkrete saken ikke forelå noen grunn til å holde tilbake opplysning for å verne privatlivets fred, med henblikk til Martinussens argument. Selger hadde selv kjøpt boligen etter drapene skjedde, slik at det ikke var noen direkte link mellom drapene og selger. I motsatt fall, ved at selger selv hadde vært pårørende, ville nok dette hensynet ha hatt større vekt. Man kan for eksempel tenke seg en situasjon der selger er en far som har opplevd at mor har tatt livet av seg og barna i eiendommen, og nå ønsker nå å selge fordi huset inneholder vonde minner. I et slikt tilfelle ville det være belastende for selger å måtte gjenfortelle denne hendelsen til potensielle kjøpere, og selger vil her lettere bli hørt med at dette var en omstendighet som lå innenfor vernet av privatlivets fred, enn hva tilfellet var i den ovennevnte dommen. Når selger selv ikke har et forhold til den aktuelle hendelsen, er det heller ingen grunn til å gi selger et slikt vern mot å gi opplysningene.

I denne saken ble det ansett utvilsomt at den manglende opplysning hadde virket inn på kjøpet. Retten uttaler at ”det er ikke tvilsomt at opplysningen etter sin art er egnet til å virke inn på ønsket om å kjøpe eiendommen. Lagmannsretten finner det tilstrekkelig å vise til opplysningene om meglerpraksis og til at også senere interessenter trakk seg

---

<sup>36</sup> Se for eksempel <http://www.vg.no/nyheter/innenriks/artikkel.php?artid=540141>

eller reduserte budet da opplysningen ble kjent. Det er heller ikke tvilsomt at den har vært avgjørende for at Bergersen og Lande ikke ville kjøpe eiendommen.”

Momenter som viser at innvirkningsvilkåret er oppfylt er blant annet at andre potensielle kjøpere har trukket seg eller redusert budet som følge av forholdet. Dette indikerer at forholdet er en omstendighet som ikke bare har betydning for disse konkrete kjøperne, men for ”en ikke ubetydelig gruppe kjøpere”.

Også kjøpernes etterfølgende opptreden kan vise hvorvidt forholdet har innvirket på avtalen. Når kjøperne reagerer umiddelbart på opplysningen, som også var tilfellet i denne saken, viser det at forholdet har hatt innvirkning på avtalen.

### 3.5 Andre omstendigheter

Et annet spørsmål er i hvilken grad kjøper har grunn til å regne med å få opplysning om omstendigheter som mange er skeptiske til eller redde for, uten at det er påvist noen reell fare. Det kan her være tale om omstendigheter som mange opplever at medfører en latent fare uten at det er noen påvist faktisk risiko. Eiendommen ligger for eksempel i et område som viser seg å være utsatt for stadige ras, noe som kan medføre bekymring for eieren til tross for at fagfolk mener det ikke foreligger noen risiko. Spørsmålet for en slik og andre tilsvarende situasjoner blir derfor om opplysningsplikten begrenser seg til den fare som er påvist, eller om den også omfatter den fare mange vil oppleve.

En sak som nylig ble avgjort av høyesterett,<sup>37</sup> gjelder en tilsvarende problemstilling i forhold til stråling. Høyesterett oppfattet kjøpernes anførsler knyttet til mangelspørsmålet som innsigelser mot selgernes hevingsrett og fant det klart at de ikke kunne holde tilbake en så stor del av summen som var blitt gjort. Av den grunn tok retten kun stilling til selgernes hevings- og erstatningskrav. I den kommende drøftelsen vil det derfor være lagmannsrettens mangelvurdering som blir behandlet.

---

<sup>37</sup> HR-2011-1947-A

Saken ble av lagmannsretten vurdert etter avhendingslovas §§ 3-8 og 3-9, men problemstillingen og vurderingene kan tenkes aktuelle også i forhold til § 3-7.<sup>38</sup>

Kjøperne hadde kjøpt en bolig med en trafo plassert i kjelleren. Trafoen lå opprinnelig under terrassen, men etter at denne delvis ble overbygd, ble trafoen liggende under stuegulvet. Kjøperne hevdet at strålingsfaren fra trafoen var høyere enn de hadde blitt informert om, og at de hadde fått opplyst at kun terrassen ville bli utsatt for stråling. Kjøperne var redde for at strålingen kunne være skadelig, da flere undersøkelser skal ha antydnet at slik stråling kanskje ville doble risikoen for utvikling av leukemi hos barn. Det var imidlertid ikke påvist noen reell fare for helseskader som følge av strålingen, selv om stråleverdiene var høyere enn hva kjøper hadde blitt opplyst om.

Retten kom ved vurderingen etter § 3-9 til at kjøpernes frykt ikke var en mangel ved eiendommen. Det uttales at det ville være å betrakte som en vesentlig mangel dersom helsefaren er reell, men at det ikke er nok ”at kjøperne rent subjektivt oppfatter magnetfeltet som farlig, hvis det ikke er et tilstrekkelig faktisk grunnlag for frykten. Risikoen må overstige et visst nivå.”

I vurderingen trekker retten paralleller til hva som overstiger dagliglivets risiko på andre områder, og uttaler at det er ”ingen grunn til å vurdere dette annerledes når det er spørsmål om det foreligger en mangel etter avhendingsloven”. Ved mangelvurderingen avslutter retten: ”At kjøperne, uansett statistikk og reell risiko, ikke ønsket å utsette barna sine for et magnetfelt fra en trafo i sin egen bolig, vil sikkert mange foreldre ha forståelse for. Usikkerheten for feltets mulige innvirkning på barnas helse vil alltid være fremme i bevisstheten, og statistikken hjelper ikke det barnet som rammes av leukemi. Dette er likevel ikke avgjørende for utfallet av saken. Kjøpernes frykt er ikke en mangel ved eiendommen. Hvis de ikke kan leve med denne frykten eller uvissheten, må de avstå fra å inngi bud eller inngi bud med forbehold.”

Når det gjelder anførselen om uriktige opplysninger etter § 3-8, legger retten til grunn at kjøperne fikk opplyst at trafoen var plassert i kjelleren, og at strålingen lå langt under de

---

<sup>38</sup> LB-2009-150451

anbefalte verdier. Videre ble det opplyst at eksponeringen kun rammet terrassen. Retten medgir at opplysningene ikke var presise, verken i henhold til stråleverdiene eller eksponeringsområdet, men at dette ikke er avgjørende, da det ”ikke er bevis for at magnetfeltet utgjorde noen reell og tilstrekkelig stor helsefare”.

Spørsmålet blir så hva man kan utlede av denne dommen i forhold til § 3-7 og vilkåret om at kjøperen må ha grunn til å regne med å få slik opplysning. Det må kunne fastslås at selgers opplysningsplikt i hvert fall omfatter å opplyse om trafoen. Dette er opplagt en omstendighet ved eiendommen som selger kjente til. Som man ser av dommens uttalelse om at kjøpere som ikke kan leve med denne frykten må avstå fra å gi bud, er det jo en forutsetning at kjøperne måtte få vite om forholdet for selv å kunne ta stilling til det. Den omstendighet at huset har en trafo i kjelleren, samt de fastslåtte stråleverdiene er derfor opplysninger kjøper har grunn til å regne med å få. Men vil de også ha grunn til å regne med å få opplysninger om at det hersker en viss usikkerhet omkring faren for denne strålingen, og at noen undersøkelser antyder dobbel risiko for leukemiutvikling – forutsatt at selger kjenner til dette? Eller kan selger velge kun å markedsføre boligen med utgangspunkt i de påviste fakta vedrørende strålingen?

Dersom kjøper blir opplyst om de faktiske stråleverdier – og disse ligger over de anbefalte verdier – vil han selv ha anledning til å vurdere hvorvidt dette er en risiko han ønsker å utsette seg for. Et problem oppstår når selger, som i denne saken, gir upresise opplysninger om verdiene. Verdiene var høyere enn hva opplysningene tilsa, og etter kjøpernes mening også høyere enn hva som var anbefalt, men uten at det forelå påvist risiko. Her vil jo ikke kjøper få mulighet til å ta stilling til hvor høy risiko han ønsker å utsette seg for – kjøper ville kanskje tenkt at de opplyste stråleverdier er innenfor hva han kan leve med, mens de faktiske stråleverdier er på grensen eller utenfor hva han ønsker å bli eksponert for – uavhengig av faktisk påvist risiko. Dommen gir uttrykk for at det ikke foreligger noen gråsoner her – dersom kjøper har fått opplysninger som gjør at han burde tatt forbehold, spiller det liten rolle om opplysningene ikke var helt korrekte så lenge det uansett ikke er påvist noen reell fare. For at det skal foreligge en mangel, må det ikke bare forekomme opplysningssvikt men denne må også ha reell

betydning. At kjøperne er redd for at forholdet kan ha reell betydning, her i form av frykt for stråling, er ikke avgjørende for mangelvurderingen.

På bakgrunn av vurderingene gjort i denne dommen kan man resonnerer videre rundt hvilke betydninger den får for selgers opplysningsplikt. Det er nærliggende å trekke den slutning at selgers opplysningsplikt ikke strekker seg lengre enn for påviste fakta. For selger vil det også være svært belastende for markedsføringen om han skal være nødt til å informere om enhver tenkelig konsekvens av strålingen som noen forskere mener kan forekomme. Reelle hensyn taler videre for at kjøper selv har fått tilstrekkelig oppfordring til selv å vurdere – og eventuelt undersøke videre – farene for stråling når han har blitt opplyst om den faktiske kilden til strålingen og fått korrekt informasjon om stråleverdiene. Når informasjonen om stråleverdiene var upresis, burde kanskje retten vært mer åpen for å ta kjøperens frykt i betraktning ved mangelvurderingen – særlig i forhold til vurderinger etter avhl. §§ 3-7 og 3-8. Ved upresise opplysninger vil jo ikke kjøper ha fått muligheten til å treffe avgjørelsen om kjøp på riktig grunnlag, og som vi ser av denne dommen, er dette et forhold som kan ha stor betydning for kjøpere.

Rettens betraktninger om at mange vil ha forståelse for at kjøperne ikke ønsket å utsette sine barn for stråling, uavhengig av reell risiko, og at dette alltid vil ligge i bakhodet, minner om de vurderinger som ble gjort i saken om trippeldrapsboligen. Der ble hensynet til kjøperens mulighet for å oppnå ro og trivsel på et følelsesmessig plan tillagt betydelig vekt, og dette må også gjelde i et tilfelle som her. Det kan imidlertid ikke bli avgjørende dersom kjøperen får opplysninger om de faktiske forhold – forutsatt at disse er presise. Noen plikt til å opplyse om hypotetiske og udokumenterte konsekvenser av et forhold har selger altså ikke.

En sammenligning for å illustrere poenget – riktignok langt mer abstrakt – kan tenkes der selgers opplysningsplikt omfattet det forhold at noen hadde blitt drept i boligen. Opplysningsplikten ville allikevel neppe omfattet det forhold at ”synske” personer hevdet at det spøkte der som følge av drapet. Har selger opplyst om de påviselige faktiske forhold, vil kjøper ikke ha grunn til å regne med å få opplysninger som knytter seg til ikke påviste og/eller ikke reelle konsekvenser av dette.

En annen sak av interesse i forbindelse med opplysningsplikt for mulig men udokumentert fare gjaldt en leilighet som ved flere anledninger forut for overdragelsen hadde blitt sprøytet med giftige kjemikalier til bekjempelse av maur.<sup>39</sup>

I saken, som gikk for Oslo tingrett, ble det fra kjøpers side blant annet anført at denne omfattende maurbekjempelsen, som fant sted samme år som salget, burde vært opplyst om. Kjøper hevdet at det ble brukt en type gift som var så sterk at den ikke kunne brukes på plenen uten å drepe gresset. Det ble vist til tidligere beboere som hadde utviklet Alzheimers sykdom i leiligheten, og kjøper mente det var en ”klar og begrunnet frykt for at sprøyting med middelet kan ha forårsaket sykdommen”.

Retten kom til at ”sprøytingen i seg selv ikke fremstår som en omstendighet som selgeren skulle opplyst om.” Avgjørende var at retten ikke fant det bevist at det hadde blitt sprøytet i leiligheten lengre enn de siste to år før overdragelsen, og kun en gang det året kjøper overtok leiligheten. Retten la til grunn at ”omfanget av en slik sprøyting må betraktes som meget begrenset før salget fant sted. Selv om det ble benyttet giftstoffer, vil dette ligge så langt tilbake i tid at det ikke hadde et omfang eller en utbredelse som var av betydning da leiligheten ble overdratt.”

En stor forskjell fra trafosaken ovenfor er at den eventuelle faren vurderes som avtagende, og ikke konstant. Hadde faren vært konstant, eller i hvert fall mindre avtagende og dermed potensiell for kjøper, måtte det videre blitt vurdert hvorvidt den var reell. I denne saken ville neppe faren blitt vurdert som reell på bakgrunn av de opplysningene som fremkommer i dommen. Kjøper har ikke vist til noe dokumentasjon på at slik gift kan lede til Alzheimers, og det fremgår at den Alzheimer-rammede selger flyttet på sykehjem for godt omtrent samtidig som den første beviste sprøytingen fant sted. Noen sammenheng mellom giften og den konkrete sykdommen ville dermed blitt vanskelig å bevise, men det er ikke usannsynlig at det ville vært enklere å dokumentere en reell fare forbundet med konstant giftig luft enn det var med strålingen i saken ovenfor.

---

<sup>39</sup> TOSLO-2002-3644

### 3.6 Har kjøperens personlige preferanser betydning?

Vilkåret om at kjøper måtte ha grunn til å regne med å få den aktuelle opplysning reiser noen særlige spørsmål for omstendigheter av ikke fysisk art. Fysiske mangler ved eiendommen, som for eksempel sopp og råte, vil være noe folk flest vil legge vekt på og derfor ha grunn til å regne med å bli opplyst om. Når det gjelder slike omstendigheter som denne oppgaven tar for seg, vil det i mange tilfeller være større forskjeller i hva en kjøper anser å være av betydning. Et spørsmål er derfor om kjøperens personlige preferanser har betydning for opplysningsplikten, eller om opplysningsplikten gjelder for omstendigheter som ”folk flest” ville hatt grunn til å regne med å få. At noen har omkommet i boligen, vil for eksempel ha betydning for noen, men ikke for andre.

Ifølge Bergsåker kan en kjøper ikke regne med å få opplysning om forhold som folk flest ikke legger vekt på, men som for denne konkrete kjøper er av betydning som følge av egne holdninger og preferanser.<sup>40</sup> Som eksempler nevnes motforestilling mot å få naboer av en annen rase, seksuell legning eller liknende. Dersom kjøper har spurt selger om det aktuelle forhold, vil han ifølge Bergsåker allikevel alltid ha grunn til å regne med å få opplysning om det.<sup>41</sup>

Anderssen er i utgangspunktet enig i dette, men reserverer seg for opplysninger som vil stride mot ”alminnelige og sosialt aksepterte normer for diskresjon, medmenneskelighet, anstendighet og folkeskikk”, selv ved konkrete spørsmål fra kjøper.<sup>42</sup>

Dette reiser noen interessante og kompliserte problemstillinger. Dersom man legger til grunn at kjøper alltid har grunn til å regne med å få opplysning om forhold han har spurt om, vil dette for eksempel kunne medføre at en høyreekstrem kjøper får medhold i at det er en mangel at selger ikke opplyste om at det bor muslimer eller jøder i nabolaget. At dette skal være en mangel etter avhendingslova, vil nok for mange fremstå som

---

<sup>40</sup> Bergsåker (2003) s. 201.

<sup>41</sup> Bergsåker (2003) s. 204.

<sup>42</sup> Anderssen (2008) s. 158.



diskriminerende og i strid med den alminnelige rettsfølelse. I motsatt tilfelle vil det neppe være like betenkelig å konstatere en plikt for selger til å opplyse muslimske og jødiske kjøpere om at det bor en eller flere høyreekstreme personer i nabolaget (se forøvrig pkt. 3.2.3 for en liknende problemstilling).

En tysk dom kan bidra til å illustrere problemstillingen.<sup>43</sup> Saken omhandlet et leieforhold for et butikklokale hvor leietakeren primært solgte klær av merket ”Thor Steinar”. Merket blir forbundet med høyreekstreme, og er forbudt å ha på seg blant annet i det tyske parlamentet og på noen fotballstadioner.

Utleier fikk leiekontrakten kjent ugyldig på grunn av at leietakeren ikke hadde opplyst om at dette merket skulle selges. Det hadde vært foretatt en rekke demonstrasjoner og angrep med malingsbomber mot lokalet siden butikken åpnet. Retten kom til at faren for betydelig økonomisk skade sammenholdt med at utleier hadde rimelig grunn til å forvente å bli opplyst om dette, gjorde at leieavtalen var ugyldig. De ble funnet sannsynliggjort at utleieren ikke ville inngått avtalen dersom han hadde visst at merket ”Thor Steinar” skulle bli solgt i lokalet.

Man kan på bakgrunn av dette stille seg spørsmålet om retten ville kommet til det samme resultat dersom leietakeren for eksempel var en muslim som solgte muslimsk mat, religiøse artikler eller lignende, og utleier kunne dokumentere tap som følge av dette – for eksempel ved at lokalet ble tagget ned med hakekors. Det vil trolig være mer betenkelig å avsi en dom som rammer et formål som er ansett beskyttelsesverdig, nemlig religionsfrihet – i motsetning til å ramme et formål som ønskes bekjempet – nazisme og rasisme.

Selv om saken i den tyske dommen ikke er direkte overførbar, har problemstillingene den reiser, likhetstrekk med våre. Kan det være en mangel at kjøper ikke har fått opplyst om noe som han betrakter som negativt (og som selger visste eller måtte vite at kjøper betraktet som negativt – enten det har kommet til uttrykk gjennom spørsmål eller på

---

<sup>43</sup> BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 123/09

annet vis), men som allmennheten anser beskyttelsesverdig (minoriteter, religionsutøvere etc.)?

Det kan på den ene siden hevdes at det ville i alle fall grense mot diskriminerende dersom det forhold at det ikke ble opplyst om forhold som naboens rase, tro eller seksuelle orientering, skulle medføre en mangel ved boligen. Diskrimineringslovens § 4 tredje ledd inneholder et forbud mot indirekte diskriminering, som omfatter ”enhver tilsynelatende nøytral bestemmelse, betingelse, praksis, handling eller unnlattelse som fører til at personer på grunn av forhold som nevnt i første ledd blir stilt særlig ufordelaktig sammenliknet med andre.” Hvorvidt de aktuelle naboene blir stilt særlig ufordelaktig ved at selgers avtale med kjøper anses som mangelfull, kan nok diskuteres, men man kan i hvert fall tenke seg at det ville føles belastende å være ”en mangel” ved naboens eiendom.

En annen konsekvens ville bli at selger hadde måttet opplyse om dette til potensielle kjøpere. Også for selgere kan en slik opplysningsplikt føles belastende, da selger ved å opplyse om slike forhold ville risikert å gi inntrykk av at han selv ser på andre raser og kulturer som et problem. Dette kan medføre at selger blir identifisert med holdninger som han ikke står inne for, og som anses som uheldige og/eller uakseptable.

På den annen side skulle man jo tro at de muslimske naboene ville være tjent med at selger hadde en plikt til å opplyse om dette dersom det kunne få en høyreekstrem kjøper til å avstå fra kjøpet, fremfor at vedkommende flytter inn uvitende rett over gangen.

Det avgjørende må allikevel være hva som skal forstås i begrepet ”hva kjøper hadde grunn til å regne med å få” opplysning om. Dersom kjøper spør selger konkret om det er noen av naboene som for eksempel er muslimer eller jøder, vil det gi kjøper grunn til å regne med å få opplysning om eiendommen har slike naboer. Hvis selger uriktig svarer nei eller unnlater å svare på dette, kan dette medføre brudd på opplysningsplikten. Om selger derimot fastslår at han ikke ønsker å kommentere et slikt spørsmål, må han ha anledning til det. Et slikt uttrykkelig avslag på å kommentere spørsmålet skulle gi

kjøper grunn til selv å undersøke nabolaget nærmere – og i alle fall ikke virke villedende.

Det må antakelig også være slik at selger ikke plikter å opplyse om slike ting på bakgrunn av mistanker om at dette ville ha betydning for kjøper – kjøper er for eksempel tatovert med nazistiske symboler eller en offentlig talsmann for en høyreekstrem bevegelse.

Kun ved uttrykkelige spørsmål hvor selger måtte forstå at dette ville ha avgjørende betydning for kjøper kan opplysningsplikt (eller eventuelt en rett til å uttrykkelig avstå fra å kommentere spørsmålet) for slike forhold foreligge, ellers kan kjøper ikke ha grunn til å regne med å få opplysninger om naboers tro, rase, seksuelle orientering og liknende.

#### 4 Hva selger kjente eller måtte kjenne til

I tillegg til det objektive vilkåret om at det må foreligge en omstendighet ved eiendommen, inneholder avhl. § 3-10 tre subjektive kumulative vilkår som må foreligge for å konstatere brudd på selgers opplysningsplikt. Anderssen omtaler disse vilkårene som ansvarsvilkår.<sup>44</sup>

Det første vilkår som må være oppfylt for å konstatere brudd på opplysningsplikt hos selger, er at selger ”kjente eller måtte kjenne til” den aktuelle omstendigheten. Vilkåret er subjektivt, og vurderingen knytter seg til hva selgeren i det konkrete tilfellet kjente eller måtte kjenne til.

Begrepet ”kjente til” er klart, og innebærer at det vil foreligge en mangel dersom selger visste om omstendigheten og unnlot å opplyse om den, forutsatt at de øvrige vilkårene også er oppfylt.

Begrepet ”måtte kjenne til” er noe mer uklart. Denne formuleringen innebærer at det kan foreligge mangel for unnlatt opplysning også for omstendigheter det er på det rene at selger ikke kjente til. Avgjørende er jf. forarbeidene at det ”ikkje må ligge føre noka rimeleg grunn for å vere uvitande.” Det er imidlertid ikke nok at selger burde kjenne til omstendigheten.<sup>45</sup> Dette fremgår også i Rt. 2002 s. 696.<sup>46</sup>

Hva selger kjente eller måtte kjenne til, må som nevnt vurderes konkret. Det avgjørende er ikke hva kjøperen vet om selgers kunnskap, men selgers kunnskap i seg selv.<sup>47</sup>

Ved den konkrete vurdering som må foretas, er det flere momenter som kan ha betydning. Blant annet kan det være av betydning om selger selv har bodd i eller brukt eiendommen forut for salget. Det vil ofte ikke være tilfellet ved for eksempel salg av dødsbo eller hvor selger forut for salget har leid ut eiendommen, og det kan da normalt

---

<sup>44</sup> Anderssen (2008) s. 214.

<sup>45</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 89

<sup>46</sup> Rt-2002-696 s.702.

<sup>47</sup> Bergsåker (2003) s.203.

ikke forventes et like høyt kunnskapsnivå hos selger når det gjelder omstendigheter ved eiendommen.

I den ovenfor nevnte dommen fra Hålogaland lagmannsrett var saken at kjøper ikke hadde fått opplysning om luktproblemer som følge av at det hadde ligget to døde personer i huset i lengre tid.<sup>48</sup> I denne saken anførte selger at hun ikke kjente eller måtte kjenne til liklukt da hun nesten ikke hadde vært i boligen etter dødsfallene.

Dette ble hun ikke hørt med, og retten kom til at det på grunn av medieomtalen, det nære slektskapsforholdet og politiets dokumenter ikke forelå noen ”rimelig grunn til at hun skulle være uvitende” om det forhold at likene hadde ligget lenge. Videre måtte hun, når hun først kjente til dette, ”forstå at lik som har ligget såpass lenge inne i en lukket bolig kan medføre sterk lukt som det er vanskelig å bli kvitt”.

Kunnskapsvurderingen ble altså først knyttet til hvorvidt selger hadde kjennskap til forholdet som utløste lukten, ikke selve lukten. Det er da nærliggende å forstå det slik at hun dermed kun var pliktig til å opplyse om at likene hadde ligget lenge – og at kjøper med denne kunnskapen selv måtte trekke den slutning at dette kunne medføre liklukt, med mindre selger også hadde konkret kunnskap om lukten. Det er ingen grunn til at selger skal kunne forstå at det kan oppstå liklukt i større grad enn kjøper dersom de begge har den samme kunnskap om hvor lenge likene hadde ligget.

For et tilfelle hvor ingen av partene faktisk kjente til omstendigheten men ”måtte” kjenne til den, er det i teorien uenighet rundt hva løsningen må bli. Anderssen mener at selgers opplysningsplikt må gå foran<sup>49</sup>, mens Nordtveit mener det må foretas en konkret vurdering<sup>50</sup>. I eksempelet med liklukten kan man snu litt på faktum, og tenke seg at selger hadde opplyst om at likene hadde ligget der, uten at noen av dem kjente til lukten. Begge ”måtte” imidlertid kjenne til den som følge av de kunnskapene de satt inne med. Det forutsettes her at kun lukten er det forhold som er gjenstand for opplysningsplikt. I et slikt tilfelle må det antas at det ville vært nok for selger å opplyse

---

<sup>48</sup> LH-2006-08832.

<sup>49</sup> Anderssen (2008) s. 215.

<sup>50</sup> Lovkommentar ved Ernst Nordtveit, note (32)

om at likene hadde ligget der, da dette burde gi kjøperen tilstrekkelig oppfordring til å undersøke nærmere. Betydningen av kjøpers kunnskap vil for øvrig bli nærmere redegjort for i kapittel 5.

Ved vurderingen av hva selger kjente eller måtte kjenne til, vil kravet til selgers kunnskap om eiendommen kunne bli større jo lengre han har vært bosatt der. Det vil da være vanskeligere for selger å bli hørt med at han ikke kjente til ulike omstendigheter. Særlig for omstendigheter som denne oppgaven tar sikte på å belyse, for eksempel naboforhold, vil en selger som har bodd i eiendommen i lang tid, normalt ha mer kunnskap om. Som nevnt skal det imidlertid gjøres en konkret vurdering, og selgers person kan ha betydning. Selger kan for eksempel være en eldre "einstøing" som holdt seg for seg selv og følgelig ikke kjente til nabokonfliktene i oppgangen.

## 5 Unntaket for kjøpers kunnskap

### 5.1 Innledning

Avhendingslovens § 3-10 regulerer kjøpers kunnskap. Hovedregelen i første ledd er at kjøperen ikke kan gjøre gjeldende som mangel noe han kjente eller måtte kjent til ved avtaleinngåelsen. En tilsvarende bestemmelse finnes i kjøpslovens § 20. Avgjørende etter denne bestemmelsen er altså hva kjøper visste eller måtte vite ved avtaleinngåelsen. Dersom kjøper oppdager eller får vite noen omstendigheter ved eiendommen før overtakelse men etter at bindende avtale er inngått, kan altså disse gjøres gjeldende som mangel.

At kjøper ”måtte” ha kjent til forholdet, innebærer at det ikke er tilstrekkelig at han kunne eller burde ha kjent til forholdet. Ordlyden skal forstås på samme måte som i § 3-7 første punktum,<sup>51</sup> som er redegjort for i kapittel 4. Det bør allikevel nevnes at det som regel skal en del til før kjøper ”måtte” kjenne til et forhold – han vil oftere enn selger ha rimelig grunn til å være uvitende, nettopp fordi han som regel ikke kjenner eiendommen så godt som selger.

Annet ledd regulerer betydningen av mangelfull undersøkelse av eiendommen, eller manglende etterfølgelse av oppfordring om slik undersøkelse. Dersom kjøper har undersøkt eiendommen eller ikke etterkommet en oppfordring fra selger om å undersøke, kan han ikke gjøre gjeldende mangel som han burde blitt kjent med ved slik undersøkelse. Et unntak fra dette gjelder hvis selgeren har vært grovt uaktsom, uærlig eller handlet i strid med god tro.

Etter tredje ledd gir imidlertid første og annet ledd ingen innskrenking i § 3-7 om manglende opplysning ved eiendommen.

---

<sup>51</sup> Anderssen (2008) s. 203.

## 5.2 Nærmere om avhl. § 3-10 tredje ledd.

### 5.2.1 Innledning

Tredje ledd regulerer altså forholdet til selgers opplysningsplikt slik den følger av § 3-7. Utgangspunktet er, som Bergsåker uttrykker ”slagordsmessig” med henvisning til underrettspraksis, at ”selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt”.<sup>52</sup> At selgers opplysningsplikt går foran, vil ha praktisk betydning der begge partene har brutt sine plikter etter henholdsvis § 3-7 og § 3-10. I et slikt tilfelle vil det altså være selgerens pliktbrudd som veier tyngst.<sup>53</sup>

Ved første øyekast kan det derfor se ut til at kjøper kan påberope seg at det foreligger en mangel ved eiendommen som følge av selgers misligholdte opplysningsplikt selv om han kjente eller måtte ha kjent til forholdet, eller burde ha oppdaget det ved en nærmere undersøkelse. En slik tolkning fremstår som urimelig og må sees under den forutsetning at alle vilkårene i § 3-7 må være oppfylt.<sup>54</sup>

### 5.2.2 Forholdet til første ledd – ”kjente eller måtte kjenne til”

I forhold til første ledd vil det i praksis ikke være svært vanskelig for kjøper å påberope seg at det foreligger mangel som følge av misligholdt opplysningsplikt, dersom han kjente eller måtte kjenne til de faktiske forhold. Dette skyldes at dersom kjøper hadde faktisk kunnskap om forholdet, ville den manglende opplysningen ikke kunne ha virket inn på avtalen.

Dersom kjøper kun ”måtte” kjenne til forholdet, kunne innvirkingsvilkåret tenkes oppfylt, men det blir allikevel et spørsmål om kjøper hadde grunn til å regne med å få opplysning dersom han selv ikke har noen rimelig grunn til å være uvitende om forholdet.

---

<sup>52</sup> Bergsåker (2003) s 314.

<sup>53</sup> LG-1999-610.

<sup>54</sup> Anderssen (2008) s. 214.



Dette var spørsmålet i en dom fra Agder lagmannsrett. I dommen ble det uttalt at når selger visste at kjøper hadde med seg en fagkyndig for å undersøke eiendommen, ville kjøper ikke ha grunn til å regne med å få opplysninger om forhold som lett ville la seg oppdage ved undersøkelsen.<sup>55</sup> I dommen var det tale om en mangel som kjøpers fagkyndig umiddelbart ”måtte” ha sett, uavhengig om han faktisk så den. Avhl. § 3-10 tredje ledd om at selgers opplysningsplikt går foran kjøpers undersøkelsesplikt kom derfor ikke til anvendelse når kjøper måtte ha oppdaget mangelen, hvilket også derfor må gjelde når kjøper har faktisk kunnskap om mangelen.

I saken om boligen som hadde vært åsted for trippeldrap, var det fra selgers side anført at kjøper måtte ha visst om den aktuelle omstendighet, i og med at hun hadde bodd i en leilighet 600 meter unna i fem år før drapene skjedde og i hele perioden etter. Etter en konkret vurdering kom retten til at kjøper ikke visste at det var akkurat denne boligen som var åsted for drapene.

Det er lett å ha sympati for selgers anførsel her, da det er nærliggende å tro at naboer innenfor en så nær rekkevidde vet hvilket hus det gjelder i en såpass dramatisk og uvanlig sak som attpåtil hadde fått bred mediedekning. I forbindelse med medias dekning av saken som ble omtalt som ”trippeldrapet på Kalbakken”, var det aktuelle huset avbildet i en rekke artikler. Retten legger vekt på at kjøper ikke hadde ”naturlig ferdsel inn i Karl Flods vei i det daglige.” Ei heller kjente verken kjøperne eller den ene kjøperens sønn noen av de drepte eller deres familie, og retten fant det derfor ikke ”noe påfallende ved at de ikke kjente til nøyaktig hvilken bolig drapene ble begått i”.

Dommen gir med dette uttrykk for at selger må ha konkrete holdepunkter for å kunne anta noe om kjøpers grad av kunnskap i slike tilfeller, og som det uttales i forarbeidene, bør selger ”generelt ha den haldninga at det er bedre å seie for mykje, og også å seie det temmeleg sjølvsagte.”<sup>56</sup> Risikoen for at kjøper ikke hadde kunnskap, og at forholdet dermed omfattes av opplysningsplikten, påhviler derfor selger.

---

<sup>55</sup> LA-1997-159

<sup>56</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 96.

### 5.2.3 Forholdet til andre ledd - "burde vorte kjent med"

Avhendingslovens § 3-10 annet ledd omhandler som nevnt ovenfor tilfeller hvor kjøper burde oppdaget mangelen ved undersøkelse, når han enten har foretatt slik undersøkelse eller ikke etterkommet selgers oppfordring om slik undersøkelse.

Bestemmelsen er ikke særlig praktisk for slike omstendigheter som denne oppgaven behandler, da det stort sett vil være tale om forhold som ikke lar seg avdekke ved nærmere undersøkelser av eiendommen. Jeg vil derfor ikke gå inn på en grundig drøftelse av denne bestemmelsen, men nevner kort at det er likevel grunn til å være oppmerksom på at lovens begrep "burde vorte kjent med" er et svakere krav til kjøpers kunnskap enn "måtte kjenne til". Selv om kjøper uten rimelig grunn har latt være å følge en oppfordring om undersøkelse, kan han allikevel ha grunn til å regne med å få opplysning<sup>57</sup>, så for slike tilfeller vil det være mer praktisk å anvende tredje ledd om at selgers opplysningsplikt går foran.

---

<sup>57</sup> Lovkommentar ved Ernst Nordtveit, note (32).

## **6 Mangelbeføyelser som følge av manglende opplysninger om slike forhold**

### **6.1 Innledning**

Det har ovenfor blitt redegjort for hva som må til for at selgers brudd på opplysningsplikten er å betrakte som en mangel. Spørsmålet blir videre hvilke muligheter kjøper har dersom slik mangel foreligger.

Kjøperens mulige mangelbeføyelser er opplistet i avhl. § 4-1, og består av krav om retting jf. litra a), prisavslag jf. litra b), heving jf. litra c), erstatning jf. litra d) og tilbakeholdelse av kjøpesummen jf. litra e). Hvilke mangelbeføyelser som er mest praktiske kommer i stor grad an på hvilken mangel det gjelder. For slike ikke-fysiske mangler som denne oppgaven fokuserer på, vil det for eksempel være upraktisk å kreve retting, da selger ikke kan reparere allerede inntrådte historiske forhold. Vanskelig vil det også være for selger å ordne opp i et problematisk naboforhold eller liknende. I det følgende vil det bli redegjort for de mangelbeføyelser som er aktuelle for slike mangler som oppgaven tar for seg.

### **6.2 Prisavslag**

Etter § 4-12 første ledd kan kjøper kreve et forholdsmessig prisavslag for mangel. Prisavslaget skal fastsettes etter kostnadene med å få mangelen rettet, med mindre noe annet er godtgjort, jf. annet ledd. Som nevnt vil retting være upraktisk og/eller umulig for slike mangler som denne oppgaven behandler, slik at et eventuelt prisavslag må fastsettes på en annen måte.

Et alternativ er å kreve prisavslag tilsvarende den negative verdien eiendommen er påført som følge av forholdet. I saken om eiendommen med liklukt krevde kjøper et slikt prisavslag, da hun mente at eiendommens historie gjorde den vanskeligere å omsette. Retten fant imidlertid i denne saken ingen konkrete holdepunkter for å fastslå

en slik redusert markedsverdi som anført.

Avhengig av forholdet og dets betydning for kjøperen blir prisavslag ikke alltid like praktisk, for eksempel i saken om boligen som hadde vært åsted for trippeldrap. For kjøperne var dette et forhold som hadde betydning ut over en eventuell negativ verdi. Som retten uttaler representerer mangelen ”dels et fravær av muligheten til å oppnå trivsel i boligen og dels en potensiell minusverdi. Det er bare den potensielle minusverdien som kan avbøtes ved prisavslag. Det andre aspektet ved mangelen vil være sentral for en ikke ubetydelig gruppe, herunder Bergersen og Lande, og representerer fravær av en kjerne kvalitet ved eiendommen som ikke lar seg avhjelpe ved prisavslag.”

Dersom tilfellet er at prisavslag ikke vil kunne bøte på mangelen, blir spørsmålet hvilke alternativer kjøperen så har. Kjøperens mulighet i et slikt tilfelle vil bli gjort rede for under punkt 6.3.

## 6.3 Heving

### 6.3.1 Innledning

Kjøperen kan heve kjøpet jf. § 4-13 forutsatt at mangelen innebærer et vesentlig avtalebrudd. Heving av kjøpet innebærer at partenes plikter etter avtalen faller bort, men kjøperen har allikevel retten til å kreve erstatning etter § 4-14 i behold.

Dersom vilkårene for heving er oppfylt, er det som utgangspunkt opp til kjøper om han ønsker å heve kjøpet eller å benytte seg av andre mangelbeføyelser. Selger kan imidlertid møte et hevingskrav med et tilbud om retting, jf. § 4-10 første ledd, og gjennom en vellykket retting slippe heving som en følge av at vilkåret ikke lengre er tilstede.

### 6.3.2 Vilåret om vesentlig kontraktsbrudd

Nøkkelvilkåret i bestemmelsen er at mangelen må innebære et vesentlig avtalebrudd. Ikke alle mangler er av en slik art at de gir rett til heving. Ifølge forarbeidene må kjøper ha en ”skjellig grunn” til å gå fra avtalen. Dette følger av forarbeidene til § 4-3, som gjelder heving ved forsinkelse, men vesentlighetsvurderingen er den samme som ved heving ved mangel.<sup>58</sup> Det skal foretas en konkret vurdering i den enkelte sak hvor både objektive og subjektive momenter vil ha relevans.<sup>59</sup>

I Rt. 1998 s. 1510 er det uttalt at et kontraktsbrudd er vesentlig ”hvis det har gitt kjøperne en rimelig grunn for (...) å si seg løst fra kontrakten.” Videre følger det av dommen at det ved en helhetsvurdering må legges vekt på mulighetene kjøper har til å avbøte mangelen med prisavslag. Ved vurderingen skal utgangspunktet og det sentrale momentet være den objektive mangelens karakter og omfang.<sup>60</sup>

I saken om boligen som hadde vært åsted for trippeldrap, var det nettopp et moment at prisavslag ikke ville avhjelpe mangelen. Lagmannsretten fant det ”klart” at mangelen ga grunnlag for heving, og uttalte at den ”representerer fravær av en kjerne kvalitet ved eiendommen som ikke lar seg avhjelpe ved prisavslag. Mangelen må da anses som vesentlig og kjøper kan velge heving”.

Man tar altså utgangspunkt i mangelens betydning for kjøperen, men først og fremst objektivt slik at det vurderes om en slik mangel vil ha betydning for kjøpere generelt.<sup>61</sup>

I trippeldrapssaken vurderte retten hvorvidt mangelen ville ha en slik generell betydning. Det ble uttalt at ”mangelen vil være sentral for en ikke ubetydelig gruppe, herunder Bergersen og Lande”.<sup>62</sup> Det kan tale for at det ikke ville vært tilstrekkelig til å heve kjøpet dersom disse kjøperne var særlig følsomme, men at forholdet som ligger til grunn for mangelen, må være av en slik art at det i hvert fall ikke ville være uvanlig at

---

<sup>58</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s.108.

<sup>59</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 98.

<sup>60</sup> Rt-1998-1510 s. 518.

<sup>61</sup> Martinussen (2007) s. 161.

<sup>62</sup> LB-2010-53470

kjøpere anså den som av stor betydning. Martinussen mener imidlertid at subjektive forhold må tas hensyn til, der hvor mangelen har særlig betydning for den enkelte kjøper, og selgeren burde innsett dette.<sup>63</sup>

Et spørsmål blir derfor om selgers kunnskap om mangelens betydning for kjøper kan trekkes inn som et moment i vesentlighetsvurderingen. I en dom fra Stavanger byrett<sup>64</sup> kom retten til at mangelen var vesentlig selv om den objektivt sett ”vanskelig kunne karakteriseres som en vesentlig mangel. Den kunne etter all sannsynlighet utbedres for et beløp som er nærmest ubetydelig i forhold til kjøpesummen.” At retten allikevel kom til at mangelen var vesentlig, skyldtes først og fremst selgers unnlatelse av å gi ordentlige opplysninger på forespørsel fra kjøper. Mangelen gjaldt en lekkasje på badet, og kjøper hadde spurt selger om det hadde vært problemer med badet. Retten la til grunn at selger i alle fall hadde gitt manglende opplysninger om forhold som kjøper hadde grunn til å regne med å få. Videre måtte selger forstå at særlig badet var av stor betydning for kjøper.

Dommen viser at manglende opplysninger kan være et betydelig moment ved vesentlighetsvurderingen. Jo større grunn til å bebreide selger – jo større betydning må selgers forhold ha å si for vesentlighetsvurderingen. Det er derfor grunn til å tro at dersom selger bevisst gir uriktige opplysninger, er terskelen lavere før kjøper kan heve enn hva tilfellet er for manglende opplysninger. Likedan vil det være enklere å konstatere vesentlig mangel for et forhold selger har hatt kunnskap om men latt være å opplyse om, enn for et forhold selger bare ”måtte” ha hatt kunnskap om. Dersom selger i tillegg visste at forholdet var av særlig betydning for kjøper, men allikevel unnlot å opplyse, er det dessuten større grunn til å bebreide selger.

På bakgrunn av denne vurderingen ser man at heving ofte vil være den mest praktiske mangelbeføyelsen for mangler som skyldes manglende opplysninger om historiske hendelser og liknende ikke-fysiske omstendigheter ved eiendommen. Dette burde bidra

---

<sup>63</sup> Martinussen (2007) s. 161.

<sup>64</sup> RG-1994-105

til å gi selgere ekstra motivasjon til å opplyse om slike forhold, da heving er den mangelbeføyelsen som er mest inngripende i avtaleforholdet.

## 6.4 Erstatning

### 6.4.1 Hva kan kreves erstattet?

Når det foreligger en mangel som følge av misligholdt opplysningsplikt, vil det bli et spørsmål om hvorvidt kjøperen har hatt et økonomisk tap som følge av mangelen, og i så fall om dette er erstatningsmessig.

Hvilke tapsposter som kan tenkes erstatningsmessige, reiser dessuten noen særlige problemstillinger for slike ikke-fysiske mangler som denne avhandlingen tar for seg. Ved slike tilfeller vil det ofte også foreligge skader av ikke-økonomisk art, for eksempel ved irritasjon over naboene, ubehag ved at boligen har vært åsted for drap eller redsel for udokumentert skadepotensial ved stråling eller liknende.

### 6.4.2 Erstatning for direkte tap

Hjemmelen for å kreve erstatning som følge av mangelen, finnes i avhendingslovas § 4-14. Etter denne bestemmelsens første ledd kan kjøper kreve erstatning for annet enn indirekte tap som følge av mangelen uten at det foreligger skyld hos selger. Et unntak er hvis selger kan godtgjøre at mangelen skyldes en hindring utenfor hans kontroll som han med rimelighet ikke kunne tenkes å overvinne jf. § 4-5 første ledd, men dette er upraktisk for den type mangler det er tale om her.

Avhendingslovens § 7-1 annet ledd oppstiller hva som regnes som indirekte tap der hvor loven skiller mellom disse. Oppstillingen er uttømmende, slik at tap som faller utenom skal betraktes som direkte tap.<sup>65</sup>

---

<sup>65</sup> Ot.prp.nr.66 (1990-1991) s. 128.

For slike ikke-fysiske mangler som denne avhandlingen tar for seg, vil mange av de vanligste direkte tapspostene være utelukket, av samme grunn som ved prisavslag. Det vil for slike mangler ikke være noen utgifter til retting som kan kreves erstattet.

En direkte tapspost som vil kunne gjøres gjeldende er imidlertid tap som følge av redusert omsetningsverdi. Her vil også prisavslag være aktuelt, og det vil gjerne være anledning til å fremme krav om både erstatning og prisavslag. En nærmere redegjørelse av ulikhetene mellom erstatningskrav og krav om prisavslag vil imidlertid føre for langt og vil ikke bli drøftet her, all den tid det ligger et stykke utenfor oppgavens tema.

Redusert omsetningsverdi vil boligen ha hvor kjøper, på grunn av sin manglende kunnskap om det mangelfulle forholdet, har betalt en høyere pris enn markedsverdien for boligen med det mangelfulle forholdet. Kjøper har for eksempel kjøpt en bolig hvor det har blitt begått drap, for 2 millioner kroner uten å vite om drapet, mens boligens verdi med opplysningen bare er 1.8 millioner kroner. Kjøper vil her kunne ha et krav på erstatning for redusert omsetningsverdi på 200 000 kroner.

#### 6.4.3 Erstatning for indirekte tap

Det følger av avhendingslovens § 4-14 annet ledd at kjøperen også kan kreve erstattet sitt indirekte tap dersom selgeren kan klandres for mangelen – den må ha ”årsak i skyld på selgerens side”. Indirekte tap kan også kreves dersom eiendommen ikke samsvarer med en garanti selgeren har gitt.

Avhendingslovens § 7-1 annet ledd inneholder som nevnt ovenfor bestemmelser om hva som regnes som indirekte tap, når det skilles mellom slikt tap og direkte tap i loven. Som indirekte tap regnes tap som følge av bortfalt produksjon eller omsetning, tap som følge av at eiendommen ikke kan benyttes som forutsatt, tapt fortjeneste som følge av bortfall av kontrakt med tredjemann og tap som følge av skade på annet enn eiendommen selv.



Et slikt indirekte tap kan for eksempel tenkes der hvor boligen helt eller delvis var tiltenkt utleie. Kjøper skulle for eksempel leie ut sokkeletasjen, men opplever vanskeligheter med dette for eksempel som følge av at boligen ligger i et belastet nabolag, eller at et drap tidligere har funnet sted i sokkelen. Det forutsettes her at det aktuelle forhold er en mangel etter § 3-7.

Et slikt tap kan oppstå både som følge av at eiendommen ikke kan benyttes som forutsatt, og ved at en kontrakt med tredjemann faller bort. Spørsmålet blir da om og eventuelt når kjøper kan kreve et slikt tap erstattet. Som nevnt er det etter avhendingslovas § 4-5 annet ledd jf. § 4-14 et vilkår for å få erstattet indirekte tap at det foreligger ”skyld” på selgerens side. Med skyld regnes både forsett og uaktsomhet.<sup>66</sup> Dette innebærer at når mangelen følger av § 3-7, foreligger det skyld på selgerens side, og han blir således erstatningsansvarlig også for kjøperens indirekte tap. I forhold til eksempelet ovenfor om kjøperen som ikke fikk leid ut sokkelen, kan dette tapet altså kreves erstattet når problemene med å få utleid skyldes et forhold som selger skulle ha opplyst om etter § 3-7. Kjøper må i så fall godtgjøre at problemene med å leie ut skyldes nettopp dette, da det er den som hevder å ha et krav som har bevisbyrden for at kravet eksisterer.

At kravet om skyld hos selger er oppfylt ved misligholdt opplysningsplikt, følger blant annet av en dom fra Agder lagmannsrett.<sup>67</sup> I dommen ble det konstatert mangel etter § 3-7 som følge av at selger ikke hadde opplyst om at vesentlige bygningsmessige arbeider var utført av ufaglærte. Retten kom til at selger burde forstått at opplysningene hadde betydning for kjøper, og la ”således til grunn at det er utvist skyld fra Tenevs (selger, min anm.) side slik som angitt ovenfor, og det etter dette grunnlag for å erstatte både direkte og indirekte tap på kjøpernes hånd.” At mangler etter § 3-7 innebærer skyld på selgers side, har altså sammenheng med vilkåret om at selger kjente eller måtte kjenne til forholdet, og at han ved å ikke opplyse om forholdet vil ha opptrådt forsettelig eller uaktsomt.

---

<sup>66</sup> Martinussen (2007) s. 102-103.

<sup>67</sup> LA-2005-117179

#### 6.4.4 Erstatning for ikke-økonomisk tap

Som nevnt innledningsvis vil mange av de tapene kjøper opplever ved mangler som denne oppgaven behandler, være av ikke-økonomisk art. Problemet i det følgende blir dermed i hvilken grad slike tap er erstatningsmessige.

Utgangspunktet må være avhendingslovas § 7-1 som fastslår at erstatningen skal svare til det økonomiske tapet parten har hatt som følge av avtalebruddet. Ordlyden taler for at ikke-økonomisk tap ikke er erstatningsmessig for mangler etter avhendingsloven. En slik forståelse er lagt til grunn i en dom fra Hålogaland lagmannsrett,<sup>68</sup> hvor det uttales at ”Det er bare det økonomiske tapet som kan kreves erstattet, og de alminnelige erstatningsregler gjelder. Ulemper, bryderi og ergrelser gis det ikke erstatning for”.

Spørsmålet blir videre om det kan kreves erstatning for ikke-økonomisk tap på annet grunnlag. Erstatning for irritasjon, ulemper og andre ikke-økonomiske tapsposter er ikke vanlig på forbrukerrettens område. I svensk rett finnes det riktignok et eksempel fra den svenske Högsta domstolen som tilkjente erstatning for tre feriedager som på grunn av en skade på bilen ikke kunne brukes til avslapping.<sup>69</sup> Den tapte ferietiden ble vurdert som en skade av økonomisk art blant annet som følge av den økte betydningen ferie og rekreasjon har fått i samfunnet. Det er imidlertid vanskelig å tenke seg en liknende vurdering for den type ikke-økonomisk tap som typisk oppstår på grunn av omstendigheter denne oppgaven behandler, og avgjørelsen har heller ingen støtte i norsk rett. Forbrukerkjøpslovens § 52 slår fast at erstatningen skal svare til det økonomiske tap, det samme gjør håndverkertjenestelovens § 30. I en sak for forbrukertvistutvalget<sup>70</sup> var det krevd erstatning blant annet for en halv båtsesong, hvorpå utvalget uttalte at ”ikkeøkonomisk tap, slik som en halv båtsesong, er det ikke rom for i norsk kjøpsrett”.

---

<sup>68</sup> LH-1997-553

<sup>69</sup> NJA 1992 s. 213.

<sup>70</sup> FTU 2004/305

Et unntak finnes i pakkereiseloven. Etter pakkereiselovens § 6-4 tredje ledd kan kunden, selv om han ikke har lidd noe tap, tilkjennes en godtgjørelse dersom han har blitt voldt vesentlig ulempe som følge av mangelen. Dette er nettopp en erstatning for ”tort og svie” som følge av en sviktende opplevelse, og spørsmålet blir hvorvidt denne bestemmelsen kan ha noen overføringsverdi til tilsvarende tap ved mangler ved fast eiendom. Et eksempel på en situasjon som ville gitt grunnlag for kompensasjon etter pakkereiselovens § 6-4, følger av en avgjørelse i EF-domstolen.<sup>71</sup> I denne saken ble det forutsatt at salmonellaforgiftning som ødelegger vesentlige deler av turen, ga grunnlag for kompensasjon når mat var en del av reisen, typisk ved ”all-inclusive” reiser.

De argumenter som taler for en slik kompensasjonsordning ved pakkereiser, har etter min mening relevans også ved kjøp av fast eiendom. Ved pakkereiser kjøper man et produkt hvor opplevelsen står i sentrum, og dersom reisen overskygges av ulemper og irritasjon, har man følgelig ikke fått det produktet – opplevelsen – man forutsatte ved kjøpet. Det samme kan hevdes ved kjøp av bolig – man kjøper et produkt hvor trivsel og trygghet fremstår som vesentlige elementer – og dersom for eksempel et tidligere drap i boligen legger en stor demper på denne trivselen har man heller ikke fått det produktet man forutsatte.

En forskjell er imidlertid at når kjøp av fast eiendom kan heves dersom mangelen er vesentlig, vil de ytede midler blir tilbakeført. Også en pakkereise kan heves – forutsatt at mangelen er vesentlig og formålet med reisen er vesentlig forfeilet. Selve produktet er imidlertid brukt opp – og tjenesteyteren vil ikke kunne få noe tilbake. Dette taler for en høyere terskel for heving av slike kjøp, noe som også kan leses ut av tilleggsvilkåret med at formålet må være ”vesentlig forfeilet”.

Dersom manglene (irritasjon, ulemper etc.) ved henholdsvis fast eiendom og pakkereise ikke oppfyller kravene til heving, kan det hevdes at de allikevel vil ha større betydning for en pakkereise – hvor opplevelsen er en mer sentral del av produktet. Ved fast eiendom er det også den materielle delen å ta i betraktning. De hensyn som begrunner en kompensasjon for ikke-økonomisk tap ved pakkereiser gjør seg dermed ikke i like

---

<sup>71</sup> EF-domstolens avgjørelse 62000CJ0168 - 600CJ0168, ”Leitner”.

stor grad gjeldende ved kjøp av bolig, da kjøper her kan bli avhjulpet på annet vis, for eksempel ved å selge boligen og kreve erstatning for eventuell redusert omsetningsverdi. Kjøper kan riktignok ha opplevd både uker og måneder med irritasjon og fortvilelse – men det fremstår allikevel som en liten del av den totale tiden man normalt benytter en eiendom, i motsetning til en pakkereise som kun skal vare i et begrenset tidsrom og som ikke har noen verdi utover den opplevelsen den innebærer. Bestemmelsen om ikke-økonomisk kompensasjon for pakkereiser har dermed ingen overføringsverdi av betydning til kjøp av fast eiendom, og konklusjonen må dermed bli at det ikke er grunnlag for å tilkjenne erstatning for ikke-økonomisk tap på avhendingsrettens område.

## 7 Litteraturliste

### Lovtekst:

Lov av 22.5.1902 nr 10: Almindelig borgerlig Straffelov (Straffeloven).

Lov av 13.5.1988 nr 27: Lov om kjøp (kjøpsloven).

Lov av 16.6.1989 nr 63: Lov om håndverkertjenester m.m for forbrukere (håndverkertjenesteloven).

Lov av 3.7.1992 nr 93: Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven).

Lov av 25.8.1995 nr 57: Lov om pakkereiser og reisegaranti (pakkereiseloven).

Lov av 23.5.1997 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Lov av 26.3.1999 nr 17: Lov om husleieavtaler (husleieloven).

Lov av 21.6.2002 nr 34: Lov om forbrukerkjøp (forbrukerkjøpsloven).

Lov av 6.6.2003 nr 39: Lov om burettslag (borettslagsloven).

### Forarbeider:

Ot.prp.nr.66 (1990-1991) Avhending av fast eiendom (avhendingslova).

### Bøker:

Anderssen, Harald Benestad: *Avhendingsloven med kommentarer*, 1. utg., Oslo, 2008.

Bergsåker, Trygve: *Kjøp av fast eiendom med kommentarer til avhendingsloven*, 4. utg., Oslo, 2003.

Martinussen, Roald: *Avhendingsrett – innføring i eiendomskjøpsrett*, Oslo, 2007.

Lilleholt, Kåre: *Avtale om ny bustad*, Oslo, 2001.

Lilleholt, Kåre: *Kommentar til burettslagslova*: Norsk lovkommentar (online), note 288 [sitert 3. november 2011].

Matningsdal, Magnus: *Kommentar til straffeloven*: Norsk lovkommentar (online), note 1984 [sitert 6. oktober 2011].

Nordtveit, Ernst: *Kommentar til avhendingsloven*: Norsk lovkommentar (online), Note 29 [sitert 6. november 2011].

Nordtveit, Ernst: *Kommentar til avhendingsloven*: Norsk lovkommentar (online), Note 32 [sitert 6. november 2011].

Wyller, Christian Fredrik: *Kommentar til eierseksjonsloven*: Norsk Lovkommentar (online), note 254 [sitert 3. november 2011]

Dommer:

Norsk høyesterettspraksis:

HR-2011-1947-A

RT-1970-1087

RT-1972-1357

RT-1986-1307

RT-1998-1510

RT-1999-1742

RT-2002-696

Norsk underrettspraksis:

LA-1997-159

LA-2005-117179

LB-2001-01424

LB-2009-150451

LB-2010-53470

LE-2005-165841

LG-1999-610

LG-2001-212

LH-2006-8832

LH-1997-553

RG-1987-987

RG-1994-105

RG-2001-643

TOSLO-2002-3644

#### Internasjonal praksis:

EF-domstolens avgjørelse 62000CJ0168 - 600CJ0168, ”Leitner”.  
BGH, Urteil vom 11. August 2010 - XII ZR 123/09 (tysk praksis).  
NJA 1992 s. 213 (svensk praksis).

#### Annen norsk praksis:

Avgjørelse i forbrukertvistutvalget, Sak nr: 2004/305.  
Avgjørelse i husleietvistutvalget, Sak nr: 2007/46.

#### Elektroniske dokumenter:

<http://www.vg.no/nyheter/innenriks/artikkel.php?artid=540141>  
(Sist endret: 6.2.2009), [Sitert 13. oktober 2011].

